



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015993947

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELBER MAURICIO ASCENCIO NOVA
NIT / C.C CLIENTE	1015993947
DIRECCIÓN	CL 15 119A 07 TO 9 AP 604
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Chanco I
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/02/2025
FECHA INFORME	17/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO VISTA HABITACIONAL					
NUM.	3910 Escritura De #NOTARIA	41	FECHA	30/08/2024		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Cundinamarca		
CIUDAD	Bogotá D.C.		Cundinamarca			
ESCRITURA	00652532300906004					
CEDULA CATASTRAL						
CHIP	AAA0234MZTO					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL ETAPA 1					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2008.03					
0.299 %						

M. INMOB.	N°
50C-1858858	AP 604
MATRICULA	NRO. GARAJE
Comunales	88 COMUNALES

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 15 119A 07

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la Av. Calle 17, vía principal del sector.

El inmueble consta de: 3 hab., 2 baños, cocina, sala, comedor y zona de ropa.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 179,425,316

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 179,425,316

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-14 12:19:00



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	Si tiene No. 88 COMUNALES
Tipo de Garaje	Comunales

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 POT 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		49.80	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		100.984.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		49	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		49.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 15 119A 07 TO 9 AP 604 | El Chanco I | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7528, fecha: 07/09/2012, Notaria: 38 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	0-100	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas 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 Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	6
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Ladrillo 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	2012

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	APARTAMENTO 604	49.80	M2	\$3,602,918.00	100.00%	\$179,425,316.40
TOTALES					100%	\$179,425,316

Valor en letras Ciento setenta y nueve millones cuatrocientos veinticinco mil trescientos diecisésis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$179,425,316
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 inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 7528, Fecha escritura: 07/09/2012, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$100.000, Total unidades: 672, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 80 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 8

Número Pisos: 6 **Total Parqueaderos:** 88

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

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.

-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	SOLSTICIO ET 6	6	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$3,700,803.21	316 6449352
2	SOLSTICIO ET 4	8	\$198,000,000	0.97	\$192,060,000		\$		\$	\$3,492,000.00	3113678398
3	SOLSTICIO ET 5	6	\$205,000,000	0.97	\$198,850,000		\$		\$	\$3,615,454.55	3113678398
4	SOLSTICIO ET 2	3	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$		\$	\$3,603,413.65	311 2553071
Del inmueble		604		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	51	49.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,700,803.21
2	13	56	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,492,000.00
3	13	61	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,615,454.55
4	13	51	49.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,603,413.65
13 años										
								PROMEDIO	\$3,602,917.85	
								DESV. STANDAR	\$85,716.06	
								COEF. VARIACION	2.38%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,688,633.91	TOTAL	\$183,693,968.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,517,201.79	TOTAL	\$175,156,649.36
VALOR TOTAL	\$179,425,316.40			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1528004375-vendo-apartamento-en-el-conjunto-solsticio-6-barrio-el-recodo- JM#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8ecfbef0-05bc-4a90-90ed-28a412aff1

2.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1508878935-apartamento-en-venta-en-solsticio-4-fontibon- JM#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=cb1e0bb0-390f-401c-a691-ecab9896b212

3.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2816132004-apartamento-en-venta-en-solsticio-5-fontibon- JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3812d190-7d99-494b-a0c1-7dbcacfa2c40

4.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1505906883-venta-apartamento-en-fontibon-el-recodo-conjunto-solsticio-2- JM#polycard_client=search-nordic&position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=bsh19efe-ea27-41b1-8467-200b2345800

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 15 119A 07 TO 9 AP 604 | El Chanco I | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

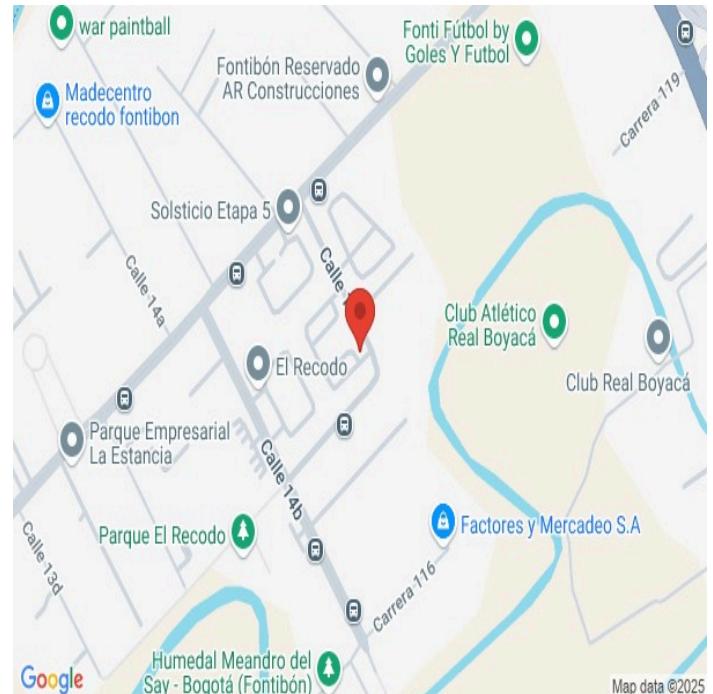
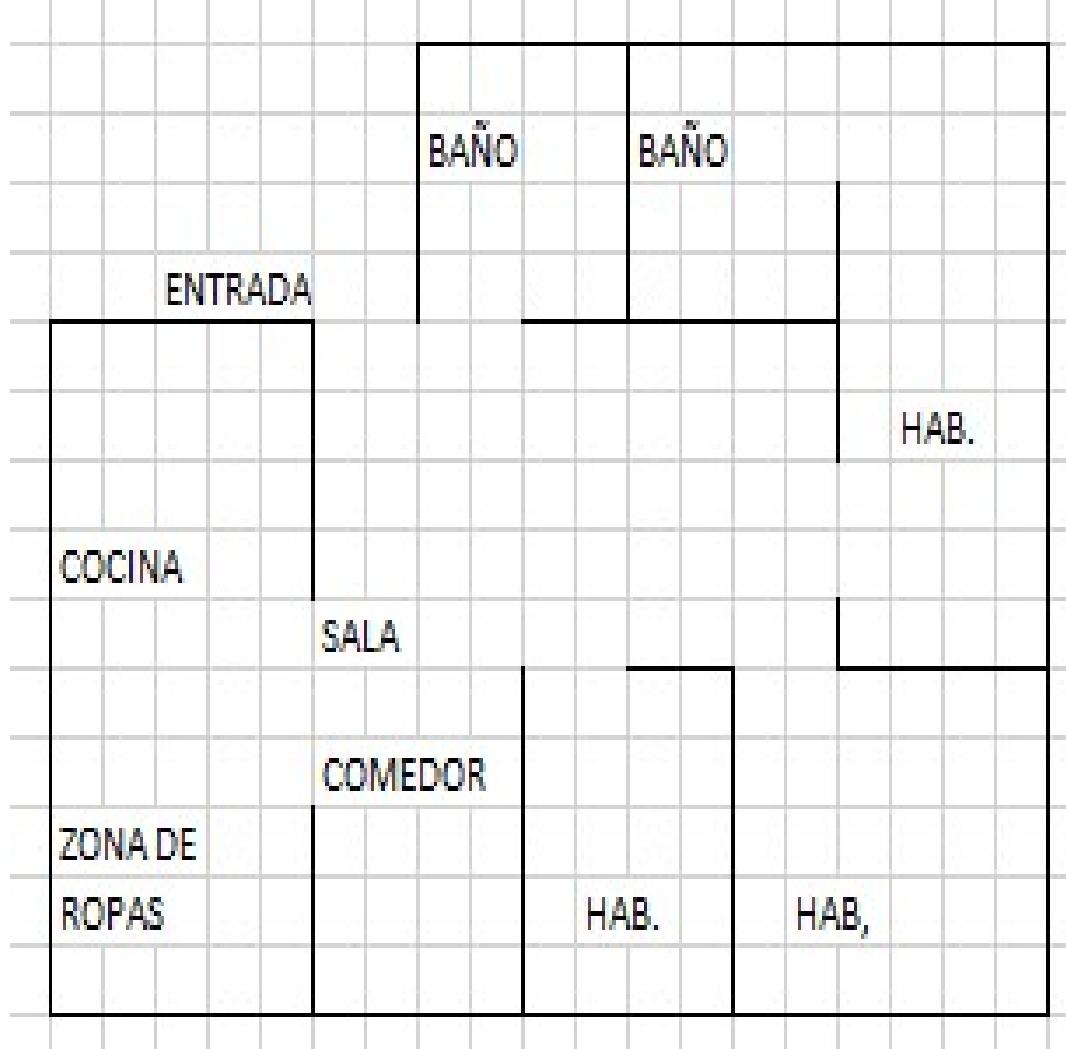
Latitud: 4.6811925

Longitud: -74.1638421

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 52.2948''

Longitud: 74° 9' 49.8312''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro de Estudio



Habitación 3



Centro de Estudio



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

AAA0234MZTO

[Ver Datos](#) [Inclusión Social y Reconciliación \(39\)](#) [Justicia y Derecho \(9\)](#) [Mujer \(49\)](#) [Ordenamiento Territorial \(38\)](#)**Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal**
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Valor Administración Máximo: 81,000

Valor Administración Moda: 64,000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 680

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 672

Área Privada Construida: 33,320.70

Área Común Construida: 0

Área Común Lote: 0

Área Privada Lote: 17,458.87

Escala Captura: 1:1000

Responsable: Secretaría Distrital de Planeación -

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

Areas o Documentos

AAA0234MZTO

[Ver Datos](#) [Inclusión Social y Reconciliación \(39\)](#) [Justicia y Derecho \(9\)](#) [Mujer \(49\)](#) [Ordenamiento Territorial \(38\)](#)**Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal**
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

SOLSTICIO

Conjunto Cerrado: NO

Vetustez: 2013

Parqueadero Privado Cubierto: 0

Parqueadero Privado Descubierto: 0

Parqueadero Comunal Cubierto: 0

Parqueadero Comunal Descubierto: 80

Parqueadero Visitante Cubierto: 0

Parqueadero Visitante Descubierto: 8

Número Pisos: 6

Total Parqueaderos: 88

Depósito Privado: 0

Número Sotanos: 0

Número Semisotanos: 0

Portería: 1

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

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 evaluador 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 LRCAJA-1015993947



PIN de Validación: b2ff0aed



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 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
04 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2ff0aed



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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, transformadores 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2ff0aed



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 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO:LRCAJA-1015993947 M.I.: 50C-1858858

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506
 Teléfono: 3124024102
 Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al dia 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).



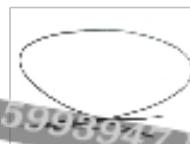
PIN de Validación: b2ff0aed



PIN DE VALIDACIÓN

b2ff0aed

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 veintiocho (28) 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 Pizano
Representante Legal

AÑO GRAVABLE

2024

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDACertificación de pago
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 24013369234

Formulario
Número:

2024001041833806039

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0234MZTO	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01858858	3. CÉDULA CATASTRAL 006525323000906004	4. ESTRATO E2
------------------------	---	---	------------------

5. DIRECCIÓN DEL PREDIO
CL 15 119A 07 TO 9 AP 604

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL EDWIN DARIO CARDENAS RODRIGUEZ	11. IDENTIFICACIÓN CC 9375350
---	----------------------------------

C. DATOS DEL PAGO

7. AUTOVALUO 8. IMPUESTO A CARGO 9. SANCIONES 10. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	AA FU VS DI	100.984.000 101.000 0 0
---	----------------------	----------------------------------

D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS

11. IMPUESTO AJUSTADO	IA	101.000
-----------------------	----	---------

E. SALDO A CARGO

12. TOTAL SALDO A CARGO	HA	101.000
-------------------------	----	---------

F. PAGO

13. VALOR A PAGAR 14. DESCUENTOS 15. INTERESES DE MORA 16. TOTAL A PAGAR 17. APORTE VOLUNTARIO 18. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	VP TD IM TP AV TA	101.000 10.000 0 91.000 0 101.000
---	----------------------------------	--

G. FIRMAS

FIRMA Calidad del declarante	Tipo de presentación: Pago en linea Consecutivo transacción: 0000000000592008860 Hora de presentación: 18:27:33 Fecha de presentación: 22/04/2024 Lugar de presentación: BANCO DAVIVIENDA Sucursal: Pago en linea - Débito Valor pagado: 91.000
-------------------------------------	---



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501272155107403689

Nro Matrícula: 50C-1858858

Página 2 TURNO: 2025-56939

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 07:46:40 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL - FIDUBOGOTA 8300558977

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-10-2012 Radicación: 2012-98272

Doc: ESCRITURA 7528 del 07-09-2012 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-02-2013 Radicación: 2013-16734

Doc: ESCRITURA 1191 del 19-02-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P.7528 DEL 7/09/2012 EN CUANTO MODIFICAR LINDEROS APTOS. 501,502,601Y602 T-1,4,14 Y 503,504,603Y604 T-5,9 PARA USO EXCLUSIVO DE JARDINERIA COMUN Y LOS LINDEROS DE LOS APTOS.503,504,603 Y 604 T-14 PARA ELIMINAR USO EXCLUSIVO BALCON

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-03-2013 Radicación: 2013-25148

Doc: ESCRITURA 2134 del 18-03-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INTEGRACION ETAPA II (14 TORRES) AL R.P.H. DEL CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL Y MODIFICACION DE LOS ARTS.7,8,9,10,18 Y 92 DE LA E.P. 7528 DEL 7/09/2012 NOT.38.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT.8300558977.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$71,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2501272155107403689

Nro Matrícula: 50C-1858858

Página 3 TURNO: 2025-56939

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 07:46:40 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

FIDUBOGOTA S.A NIT 830.055.897-7

A: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO

CC# 9375350 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO

CC# 9375350 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO

CC# 9375350 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$2,600,834

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERCAION PARCIAL

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 BOGOTÁ S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL

FIDUBOGOTA S.A NIT 830.055.897-7

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-99712

Doc: ESCRITURA 1782 del 05-09-2022 NOTARIA TERCERA de TUNJA VALOR ACTO: \$57,360,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

A: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO

CC# 9375350

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-03-2024 Radicación: 2024-19100

Doc: CERTIFICADO 1983 del 28-02-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

9:03

Voice 4G 88 %

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: **Avalúo**

Nombre del pagador: **Elber Mauricio**

Ascencio Nova

Identificación: **1015993947**

Valor cancelado: **317,600.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO POPULAR**

Transacción CUS: **1261095153**

Cód. del pedido: **893**

Id pago: **2779**

Ticket: **1161100893**

Fecha de pago: **12/02/2025 09:01:15.0**

Imprimir





ARCHIVO: LRCAJA-1015993947

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1015993947
	Hash documento:	3224810f01
	Fecha creación:	2025-02-17 17:56:24

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 705322	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.154.185.2 2025-02-14 12:19:00	

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>

