



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1023889588-3

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	DAVID MAURICIO JIMENEZ MORA	FECHA VISITA	27/02/2025				
NIT / C.C CLIENTE	1023889588	FECHA INFORME	28/02/2025				
DIRECCIÓN	CL 12A 27 16 AP 715   PARQUEADERO Y DEPOSITO 14 COMUNES EXCLUSIVOS	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	2 años				
BARRIO	Ricaurte	REMODELADO					
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado				
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento				
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA						
IDENTIFICACIÓN	14254793						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	CEPEDA RODRIGUEZ JAVIER ALONSO	M. INMOB.	N°				
NUM. ESCRITURA	8022 Escritura De NOTARIA	L50C-2200008	AP 715				
ESCRITURA	Propiedad	MATRICULA	NRO. GARAJE				
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	Común uso exclusivo	14				
CEDULA CATASTRAL	AAA0287ASP	MATRICULA	NRO. DEPOSITO				
CHIP	AAA0287ASP	Común uso exclusivo	14				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC 11001-2-19-1050 24/05/2019 CU 2 BOGOTA- PRORROGA 11001.2.22.0398 8/03/2022 CU 2 BOGOTA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO TORRE PICASSO P.H.						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2	3165.89		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.7660%						

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El edificio se ubica contiguo al Centro Comercial Las Mercedes

El inmueble consta de: 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, zona de ropa, balcón, garaje y depósito de uso común exclusivo.

NOTA: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); el único contador instalado es el del Agua, falta la instalación de los contadores de Energía y Gas; sin embargo, se anexa certificación de instalación de servicio público. Esto a razón de que el edificio es nuevo y se encuentran acabando su construcción. Sus áreas comunes como salón social, terraza comunal, entre otras, todavía no se encuentran listas.

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

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 286,570,207

VALOR ASEGURABLE \$ COP 286,570,207

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C. 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-28 07:24:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	115
Garajes	Si tiene No. 1
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 POT 555 de 2021.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.33	AVALUO	PESOS	160.555.000
AREA PRIVADA	M2	47.38	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.38

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 12A 27 16 AP 715 | PARQUEADERO Y DEPOSITO 14 COMUNES EXCLUSIVOS | Ricaurte | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 573, fecha: 17/02/2023, Notaría: 27 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Mixta	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	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	98%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	8	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 715	47.38	M2	\$6,048,337.00	100.00%	\$286,570,207.06
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$286,570,207</b>
Valor en letras	Doscientos ochenta y seis millones quinientos setenta mil doscientos siete Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL                            \$286,570,207**

### 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 cuenta con el uso común exclusivo de un garaje y un depósito, según se menciona en Escrituras Públicas. Este garaje es en servidumbre en línea horizontal.

**Entorno:** La zona cuenta con buen amoblamiento urbano, su actividad se caracteriza por ser comercial y residencial, cuenta con vías de acceso en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 573, Fecha escritura: 17/02/2023, Notaría escritura: 27, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$150.000, Total unidades: 115, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-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	MISMO CONJUNTO	7	\$220,438,000	0.93	\$205,007,340	1	\$	1	\$	\$5,923,355.68	3052879200
2	MISMO CONJUNTO	7	\$207,496,000	0.93	\$192,971,280	1	\$	1	\$	\$5,897,655.26	6016104129
3	MISMO CONJUNTO	7	\$219,912,000	0.93	\$204,518,160	1	\$	1	\$	\$6,324,000.00	3052879200
	Del inmueble	715		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	34.61	34.61	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$5,923,355.68
2	1	32.72	32.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,897,655.26
3	1	32.34	32.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,324,000.00
	2 años									
									PROMEDIO	\$6,048,336.98
									DESV. STANDAR	\$239,076.77
									COEF. VARIACION	3.95%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,287,413.75	<b>TOTAL</b>	\$297,897,663.61
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,809,260.21	<b>TOTAL</b>	\$275,242,748.61
VALOR TOTAL	\$286,570,207.06			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-torre-picasso-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/3147-M5420167?canary=true>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-torre-picasso-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/3147-M5420111?canary=true>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-torre-picasso-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/3147-M542029?canary=true>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CL 12A 27 16 AP 715 | PARQUEADERO Y DEPOSITO 14  
 COMUNES EXCLUSIVOS | Ricaurte | Bogotá D.C. |  
 Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

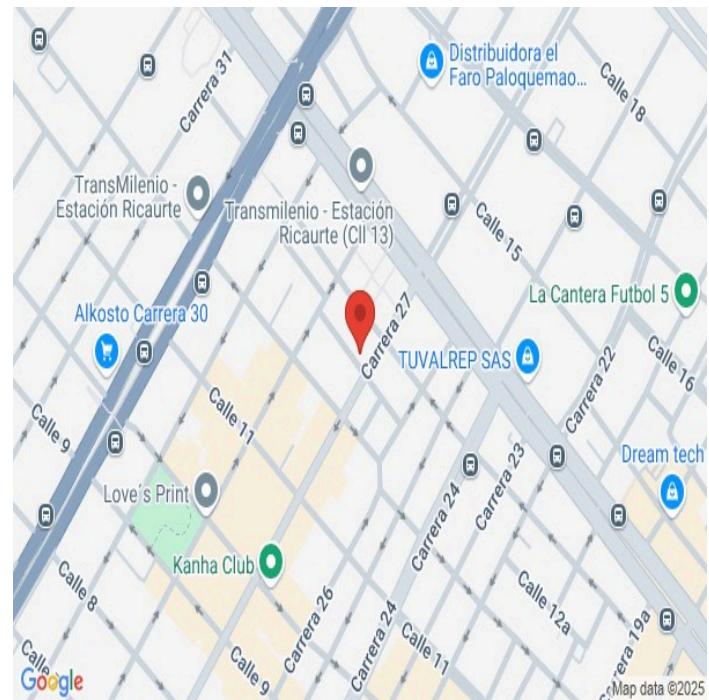
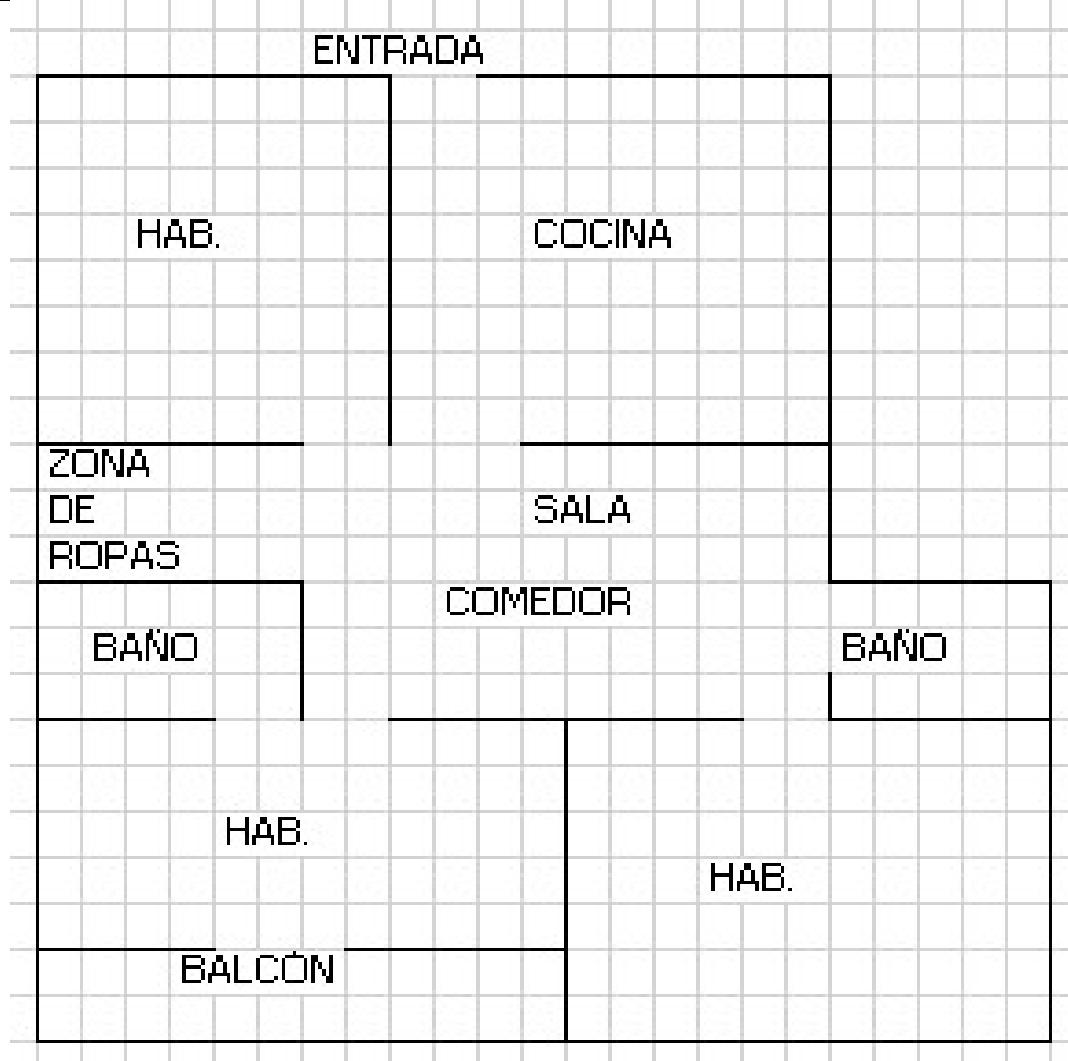
**Latitud:** 4.610975296549581

**Longitud:** -74.09046205420546

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 36' 39.5094''

**Longitud:** 74° 5' 25.6632''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



## FOTOS General



## FOTOS General

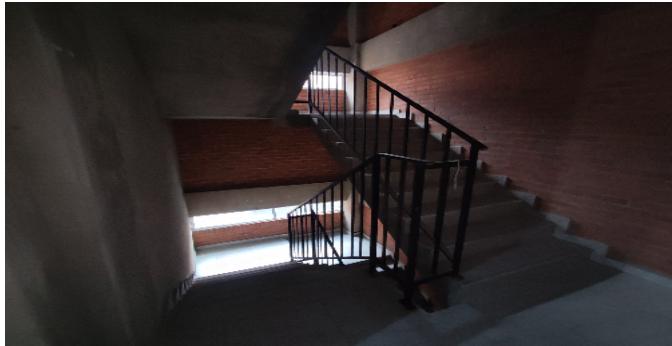
Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

ANÓ GRAVABLE 2025		FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	No. Referencia 25012856053 Factura Número: 2025001041828666930 CODIGO QR: 				
<b>A IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>		2. DIRECCIÓN CL. 12A 27 16 AP 715	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02200008				
1. CHIP AAA0287ASPA	4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 80298276	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JAVIER ALONSO CEPEDA RODRIGUEZ	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCION DE NOTIFICACIÓN KR 890 8 37 IN 7 AP 901	10. MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.
<b>B DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>							
<b>C LIQUIDACIÓN FACTURA</b>		12. AVALÚO CATASTRAL 160.555.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00	
17. IMPUESTO A CARGO 482.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0		19. IMPUESTO AJUSTADO 482.000		HASTA 11/07/2025	
<b>D. PAGO CON DESCUENTO</b>		20. VALOR A PAGAR VP	HASTA 25/04/2025		482.000 0		482.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD		DA			48.000 0		482.000
					434.000		

## Areas o Documentos

 <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">República de Colombia</p> <p style="font-size: small;">Instituto para la certificación de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial</p>	<p>OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. —</p> <p>FECHA DE OTORGAMIENTO: DIEZ (10) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)</p> <p>MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-2200008</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 004101320100107015</p> <p>UBICACIÓN DEL PREDIO:</p> <p>APARTAMENTO NUMERO SETECIENTOS QUINCE (715) NO VIS, Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NUMERO CATORCE (14) EN SERVIDUMBRE EN LINEA HORIZONTAL; DEPOSITO NUMERO CATORCE (14) UBICADO EN EL PISO 4 QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO TORRE PICASSO PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA VEINTISIETE (27) NUMERO DOCE A-CERO UNO (12 A-01) / CALLE DOCE A (12A) NUMERO VEINTISIETE – CINCUENTA Y SEIS (27-56) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.—</p> <p>DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA</p> <p>NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO</p> <p>CODIGO</p> <p>REGISTRAL 0960      ESPECIFICACION CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION      VALOR DEL ACTO SIN CUANTIA</p> <p>0125      COMPRAVENTA      \$200.000.000</p>	
	<p style="text-align: right;">ANEXO N° 1 N.º 1 CONDE N° 27 (veintisiete) de la Matrícula de Bogotá D.C.</p> <p style="text-align: right;">Avaluo 9539910</p> <p style="text-align: right;">C45132800061</p>	

## 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-1023889588-3**



PIN de Validación: b2ff0aed



#### 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 avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria, Fletes y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, otros 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 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
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.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, 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 Pizarro  
Representante Legal



## E2.FORMATO FACTIBILIDAD DEL SERVICIO

RG04-PO2235

Versión 1

Oct-2023

### I. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha Solicitud Servicio	2024-09-05 08:00:00	Fecha Respuesta	2024-09-12 00:00:00	Fecha de Vencimiento	2025-09-12 00:00:00	Número Solicitud de Servicio	1500185511
Vigencia	12 meses	Tipo de Solicitud	Modificación				

### INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO

Dirección	AK 27 NO 12 A 01 LC 10	Localidad / Municipio	Mártires
Departamento	BOGOTA D.C	Estrato	Estrato 3
Barrio / Vereda	Ricaurte		
Indicaciones de Acceso al Predio	LLAMAR ANTES AL CLIENTE		

### DETALLE SERVICIO SOLICITADO

Nombre Inicial del Proyecto	280159272
Servicio Solicitado	Aumento de potencia
Estado Actual de la Cuenta	Nueva
Actividad Económica Asociada a la Solicitud	0 - ACTIVIDAD NO ESPECIFICA

### II. CONEXIÓN APROBADA

#### DETALLE CARGA APROBADA

Nivel de tensión Aprobado	Nivel 2. Tensión mayor o igual a 1 kV y menor a 30 kV	Potencia Máxima Aprobada (kVA)	280.00
Carga Existente antes de la aprobada (kVA)	3.00	Tipo de Proyecto	Subestaciones

#### PUNTO DE CONEXIÓN

Nombre de Circuito BT		No Circuito BT	
Nombre de Circuito MT	PALONEGRO	No Circuito MT	SJ25
Subestación de Potencia	SAN JOSE		
Transformador de distribución	6305		
Distancia desde punto de conexión a la subestación de potencia	3.00		
Número de Nodo o identificación del poste o apoyo donde se conectará	PFILEGIBLE_1		
Nivel de cortocircuito trifásico (kA)	5203.00		
Nivel de cortocircuito monofásico (kA)	827.00		
Ubicación georreferenciada WGS 84 *			
Coordenada X	-74.09028000	Coordenada Y	4.61101000

#### TIPO Y CLASE DE CARGA APROBADA

Tipo de Carga/Clase de carga	Monofásicas	Bifásicas	Trifásicas
Residenciales	98	1	0
Comerciales	0	0	1
Industriales	0	0	0

Oficiales	0	0	0
Provisional obra	0	0	0
Transitorio	0	0	0
<b>Total por clase de carga</b>	<b>98</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Total general</b>			<b>100</b>

### III. Cronograma de entrada de cargas aprobado

Nombre de bodega, casa, lote	Nombre o número de transformador "Centro de Distribución"	Número de cuentas	Carga instalada [kVA]	Factor de uso [%]	Carga demandada [kVA]	Fecha de entrada de carga	
						Mes	Año
<b>TOTAL</b>							

### IV. Documentos técnicos requeridos según tipo de conexión

Marcar los que se requieren:

- 1 Planos de diseño y construcción desde el punto de conexión hasta la frontera comercial que incluyan, cortes, plantas, arquitectura, distancias de seguridad y que cumplan con las normas de construcción del Operador de Red, normas colombianas e internacionales si se requiere.
- 2 Diseño de las subestaciones con sus respectivas protecciones, configuración de la conexión y cálculos de malla de puesta tierra.
- 3 Cálculo del dimensionamiento y regulación de tensión de los conductores de acuerdo con la carga solicitada.
- 4 Cálculo de la ocupación de ductos en caso de redes subterráneas.
- 5 Cálculo de la cargabilidad de los transformadores de acuerdo con el cuadro de carga.
- 6 Estudios de coordinación de protecciones si se requiere.
- 7 Estudio de calidad de potencia. La conexión de un nuevo cliente no debe generar sobretensiones, interrupciones de segundos, variaciones de frecuencia, distorsiones de armónicos y factor de potencia que afecten a otros clientes.
- 8 Estudios de campos electromagnéticos cuando aplique, de acuerdo con normas ambientales o cuando aplique de acuerdo con el RETIE.
- 9 Estudios mecánicos de estructuras para subestaciones MT/MT o cuando sea necesario.
- 10 Dimensionamiento de equipos de medida, tales como transformadores de potencial y de corriente.
- 11 Diseño de armarios para el montaje y conexiones de medidores.
- 12 Diseño del sistema de medida indirecta, si la hay, demás recomendaciones del comercializador

### V. Observaciones Operador de Red

#### REQUISITOS TÉCNICOS Y LEGALES QUE DEBE CUMPLIR PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIO

Enel Colombia S.A. E.S.P está en disponibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica al predio de la solicitud, para tal fin usted deberá cumplir con lo siguiente:

Presente un proyecto de Subestación (SERIE 3) en configuración Entrada-Salida, que contenga los requisitos técnicos y legales indicados en la Guía Para la Presentación de Proyectos de Conexión.

En caso de requerir instalar más de una subestación, debe presentar proyecto de redes de Media Tensión (SERIE 1) y por cada subestación a instalar un proyecto SERIE 3.

Para proyectos urbanísticos que contemplen predios transferidos al municipio con destino a zonas verdes, parques y equipamiento comunal público (zona de cesión tipo A) elija una de las siguientes opciones:

a. Incluir una subestación exclusiva de alumbrado público en el proyecto de redes de Media Tensión (Serie 1) y

posteriormente presentar el proyecto Alumbrado Público con Subestación (Serie 6).

b. En caso de existir redes de Alumbrado Público cerca al predio, solicitar una nueva factibilidad donde se asignará condiciones de servicio para su proyecto de AP.

Solicite las curvas de protección y corrientes de cortocircuito en la Línea de Atención 5801000 o a través del correo electrónico servicioalcliente.empresarial@enel.com.

PUNTO DE CONEXIÓN: Desde la red aérea de media tensión ubicada frente al predio en el PFILEGIBLE\_1 sobre la CARRERA 27 # 12A - 25 (4.61101 -74.09028). Centro de distribución referencia CD6305.

#### CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

El predio queda con 111 cuentas y una carga total de 280 kW.

IPPE

#### ESTIMADO CLIENTE, A CONTINUACIÓN LE INFORMAMOS LOS SIGUIENTES ASPECTOS QUE DEBE TENER EN CUENTA:

Trámites revisión y aprobación de proyectos de conexión:

PASO 1: Cargue su proyecto de conexión en una nube para transferencia de archivos.

PASO 2: Descargue el Formato de Solicitud de Proyectos de Conexión que encontrará en la Guía de presentación de proyectos de conexión y envíelo al correo electrónico servicioalcliente.empresarial@enel.com junto con el link de descarga de sus archivos y a vuelta de correo recibirá su número de solicitud. Tenga en cuenta que el asunto del correo electrónico debe ser: Radicación Proyecto de Conexión Factibilidad #(Número de factibilidad del proyecto) Proyecto (Nombredelproyecto).

PASO 3: Una vez cuente con el Proyecto de Conexión aprobado, realice la construcción de la obra a su cargo. Si algún factor no permite que la construcción se realice conforme al diseño aprobado, se debe solicitar modificación al proyecto de conexión. Tenga en cuenta que solo Enel Colombia S.A. E.S.P podrá intervenir las redes energizadas.

PASO 4: Una vez construida y certificada la obra solicite su conexión de acuerdo con la Guía Para Solicitudes de Conexión disponible en nuestra página web. Puede solicitar acompañamiento especializado durante su etapa constructiva comunicándose a la línea 5801000 (Solicítela como visita de control de obra).

Si está interesado en que Enel X realice cualquiera de los pasos por usted, solicítelo a través del correo servicioalcliente.empresarial@enel.com indicando el número de esta factibilidad.







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

**Certificado generado con el Pin No: 2502242360109343093**

**Nro Matrícula: 50C-2200008**

Página 3 TURNO: 2025-149201

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 01:53:25 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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-149201      FECHA: 24-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

9:34 ⓘ N 4G 96%

edom bbva.com.co/in + 10 :

**Listo**  
Finalizaste tu pago

**BBVA**

**Pago exitoso**  
**\$302.000,00**  
*25 feb, 2025–9:34:44 AM*

<b>Producto o servicio</b>	<b>Avaluo</b>
Portal Zona Pagos BBVA	
<b>Pagaste con</b>	<b>Cuenta de Ahorros</b>
	*0572
<b>Código de confirmación (CUS)</b>	1290404759
<b>IP</b>	186.31.152.232

**Volver al comercio**





ARCHIVO: LRHIPO-1023889588

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1023889588
	<b>Hash documento:</b>	08c0aea56d
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-28 14:04:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 766813	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.29.8.165   2025-02-28 07:24:00</p>	

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>

