



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020716038

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RODRIGUEZ VARGAS ROMMEL RICARDO
NIT / C.C CLIENTE	1020716038
DIRECCIÓN	CALLE 118 NO 18B- 27 APTO 604 Viú Park 118 PH
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	Santa Barbara
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/03/2025
FECHA INFORME	04/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A
NUM.	3557 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	008417342200106004
CHIP	AAA0280SMEA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizada con reglamento de propiedad horizontal No. 1766 del 07/06 2022 de la notaria 34 de Bo
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Viú Park 118 PH
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.9935%

M. INMOB.	N°
50N-20902358	APTO 604
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	83
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	64

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 118 NO 18B- 09
Al inmueble se llega así: por la calle 118 edificio viúpark 118
Distribución del inmueble: cuenta con cocina con bahía, sala, habitación, zona de ropas y dos baños.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 483,323,525

VALOR ASEGURABLE \$ COP 483,323,525


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


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-03 20:52:00


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.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DE 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartaestudio	
Total unidades de vivienda		
Garajes	Si tiene No.	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.80	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	48.69	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	319441000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.04	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 118 NO 18B- 27 APTO 604 Viú Park 118 PH | Santa Barbara | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1766, fecha: 07/06/2022, Notaría: 34 y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	0-100	Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
				Sector	Predio
			Acueducto	SI	SI
			Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	7	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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 Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 604	48.69	M2	\$9,926,546.00	100.00%	\$483,323,524.74
TOTALES					100%	\$483,323,525
Valor en letras			Cuatrocientos ochenta y tres millones trescientos veintitrés mil quinientos veinticinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$483,323,525

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observa 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.

Entorno: La vía, andenes y zona en muy buen estado y sin afectaciones.

Propiedad horizontal: Escritura: 1766, Fecha escritura: 07/06/2022, Notaría escritura: 34, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en muy buen estado pisos en cerámica y paredes estucadas.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SANTA BARBARA OCCIDENTAL Chicó, Bogotá D.C.	4	\$380,000,000	0.97	\$368,600,000	1	\$		\$	\$9,215,000.00	3232540108
2	Santa Barbara, Bogotá D.C.	5	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	1	\$		\$	\$10,609,375.00	310 2816925
3	SANTA BARBARA CENTRAL, Bogotá D.C	6	\$390,000,000	0.97	\$378,300,000	1	\$		\$	\$9,955,263.16	314 4721897
Del inmueble		6		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	47	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,215,000.00
2	20	38	32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,609,375.00
3	10	45	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,955,263.16
									PROMEDIO	\$9,926,546.05
									DESV. STANDAR	\$697,630.93
									COEF. VARIACION	7.03%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$10,624,176.98	TOTAL	\$517,291,177.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,228,915.12	TOTAL	\$449,355,877.36
VALOR TOTAL	\$483,323,524.74			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-santa-barbara-occidental-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5579580?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2F&src_env=pro&canary=true

2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamentudio-bogota-santa-barbara-occidental-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/2412-M5648278?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentudios%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=pro&canary=true

3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-santa-barbara-occidental-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/10123-M5407182?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2F&src_env=pro&canary=true

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 118 NO 18B- 27 APTO 604 Viú Park 118 PH | Santa Barbara | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

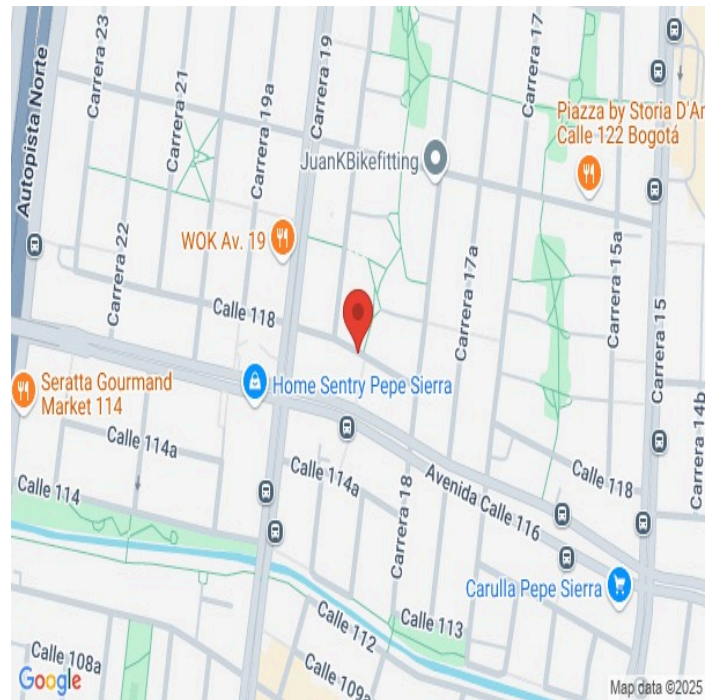
Latitud: 4.699147

Longitud: -74.048532

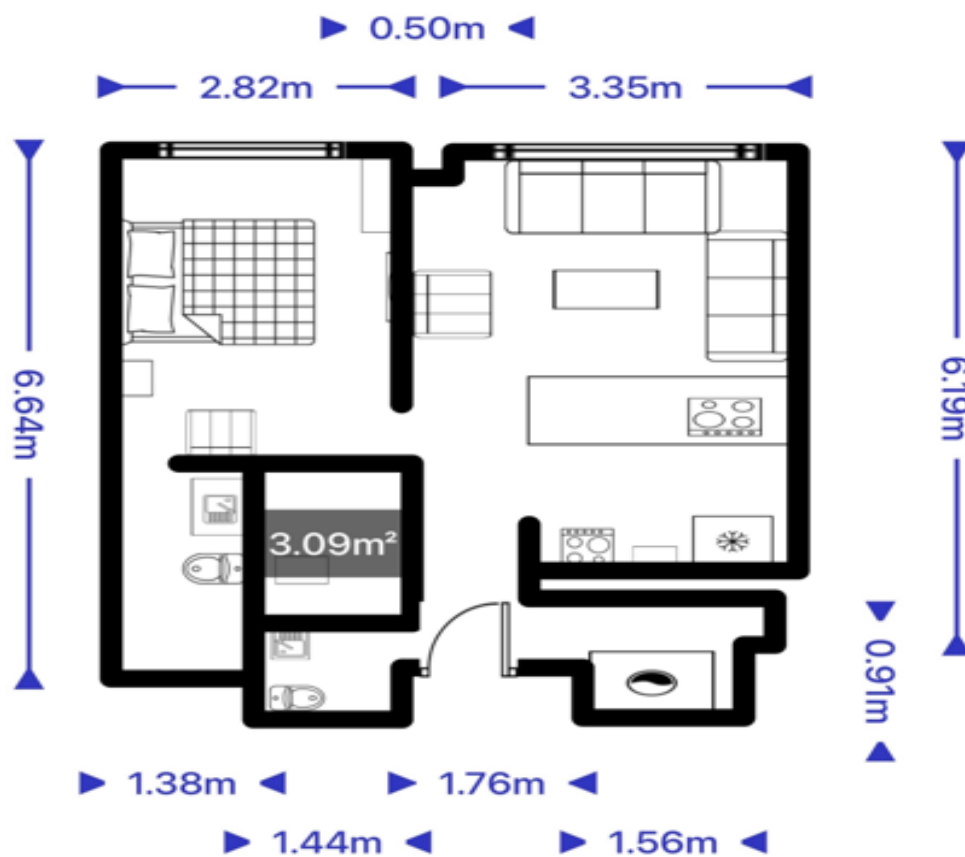
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41' 56.9286''

Longitud: 74° 2' 54.7146''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Total area: 44.04m²

FOTOS General

Vía frente al inmueble



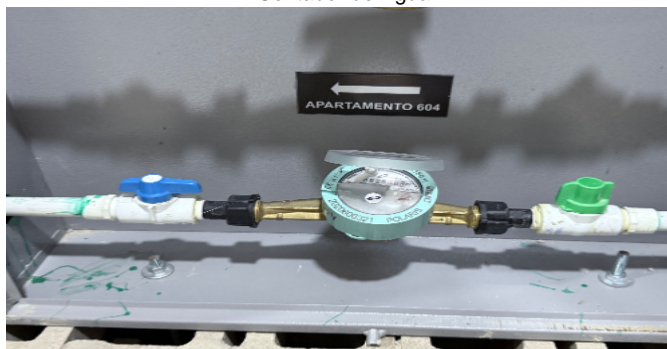
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



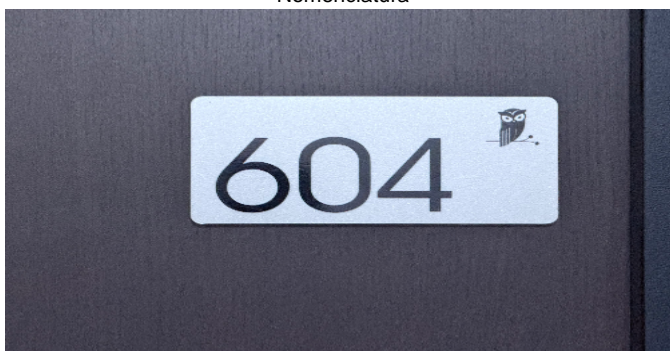
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

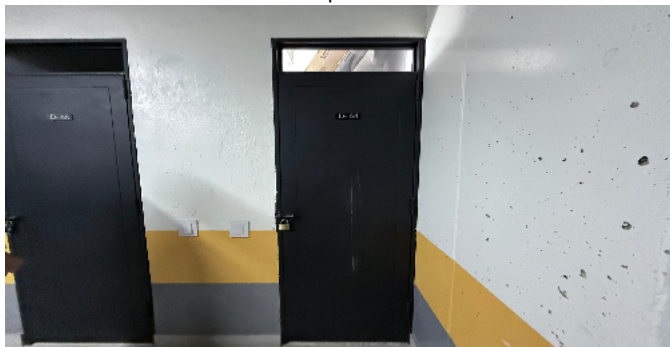
Baño Privado Hab 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

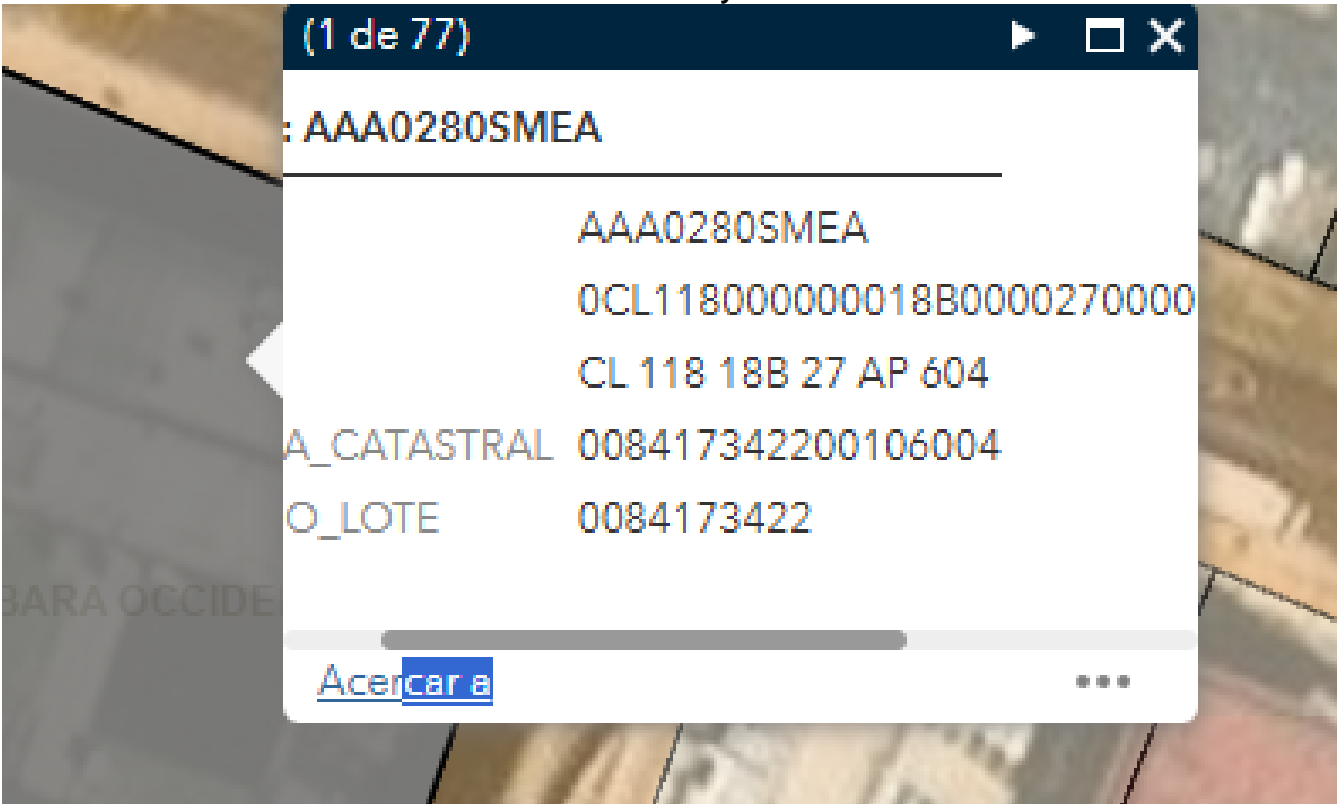
Consulta Catastral y/o Predial

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL	319.441.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 6,1	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 1.949.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0			19. IMPUESTO AJUSTADO 1.949.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		1.949.000		1.949.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		195.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		40.000		40.000

Consulta Catastral y/o Predial



Indices Norma

ÁREAS DEL APARTAMENTO:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: CINCUENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (55.80 M2). (INCLUYE BALCÓN)

ÁREA TOTAL PRIVADA: CUARENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (48.69 M2). (INCLUYE BALCÓN)

ÁREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: SIETE PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (7.11 M2).

LINDEROS: Los linderos con muros medianeros, de fachada, elementos estructurales, ductos, placas de entepiso, zonas comunales y zonas comunes de uso exclusivo al medio, son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así:

Indices Norma

siguiente inmueble: APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS CUATRO (604) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NÚMERO OCHENTA Y TRES (83) Y DEL DEPÓSITO NÚMERO SESENTA Y CUATRO (64), QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIU PARK 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO DIECIOCHO (118) NÚMERO DIECIOCHO B - VEINTISIETE (18B-27) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20902358.

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 --- **Eta**

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 SALVEDADE 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 avaluador 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 LRCAJA-1020716038



PIN de Validación: b0d70a94



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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra activo. El señor(a) 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
10 Feb 2025

Régimen
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 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0d70a94



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 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1020716038 M.I.: 50N-20902358

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b0d70a94

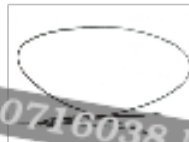


PIN DE VALIDACIÓN

b0d70a94

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1020716038 M.I.: 50N-20902358



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503254902110965478

Nro Matrícula: 50N-20902358

Pagina 1 TURNO: 2025-171261

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 09:16:45 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-07-2022 RADICACIÓN: 2022-48155 CON: ESCRITURA DE: 13-07-2022

CODIGO CATASTRAL: **AAA0280SMEACOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 604 CON AREA DE A.CONSTRUIDA:55.80 MTS2 A. PRIVADA:48.69 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.9935% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1766 DE FECHA 07-06-2022 EN NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FOLIO SEGREGADO DEL MAYOR EXTENSION 20888968 ADQUIRIDO ASI: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS DENOMINADOS FIDEICOMISO 118 CASA 1 FIDEICOMISO 118 CASA 2 Y FIDEICOMISO 118 CASA 3 ADQUIRIO LOS PREDIOS MATERIA DE ESTE ENGLOBE CON MATRICULA INMOBILIARIA 50N-163979, 50N-524319 Y 50N-1181630 ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-163979 LO ADQUIRIO CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.- VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 118 CASA 2 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE GLOBAL RESEARCH ASOCIADOS S.A.S. SEGUN ESCRITURA 3174 DE NOVIEMBRE 14 DE 2018 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA SE/ORA DIVA GUTIERREZ DE RAMIREZ CON ESCRITURA 113 DE ENERO 21 DE 2003 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA SE/ORA REINA BADEL GUZMAN DE CURREA CON ESCRITURA 507 DE ABRIL 23 DE 1971 NOTARIA 13 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-524319 LO ADQUIRIO CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO 118 CASA 1 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE LA SE/ORA MARIA ISABEL FITZGERALD ESCUDERO SEGUN ESCRITURA 3306 DE NOVIEMBRE 23 DE 2018 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO UNA PARTE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL CON EL SE/OR MANUEL BARREIRO ESTEVEZ SEGUN ESCRITURA 1996 DE AGOSTO 2 DE 1979 NOTARIA 13 DE BOGOTA; Y OTRA PARTE JUNTO CON EL SE/OR MANUEL BARREIRO ESTEVEZ POR COMPRA A LA NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LMTADA CON ESCRITURA 3725 DE AGOSTO 58 DE 1968 NOTARIA 4 DE BOGOTA. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-1181630 LO ADQUIRIO CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL P.A FIDEICOMISO 118 CASA 3 POR CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL P.A FIDEICOMISO DE LOS SE/ORES IRMA RAFAELA POVEDA RAMIREZ, MAURICIO ORLANDO POVEDA RAMIREZ, YADER RAFAEL POVEDA RAMIREZ Y RAFAEL POVEDA RAMIREZ SEGUN ESCRITURA 3225 DE NOVIEMBRE 19 DE 2018 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA AL SE/OR JOSE MARIA POVEDA AMAYA CON ESCRITURA 5434 DE DICIEMBRE 30 DE 1989 NOTARIA 32 DE BOGOTA. ---*APJP*---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 118 18B 27 AP 604 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 1°8 #18B-27 APARTAMENTO 604 EDIFICIO VIU PARK 118 - PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20888968



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

Certificado generado con el Pin No: 2503254902110965478

Nro Matrícula: 50N-20902358

Pagina 2 TURNO: 2025-171261

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 09:16:45 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 001 Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-39339

Doc: ESCRITURA 1231 del 03-06-2021 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO 118 CASA 1 FIDEICOMISO 118 CASA 2

FIDEICOMISO 118 CASA 3

X NIT 9005312927

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-48155

Doc: ESCRITURA 1766 del 07-06-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

EDIFICIO VIU PARK 118-PROPIEDAD HORIZONTAL-

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO 118 CASA 1, FIDEICOMISO 118 CASA 2 Y

FIDEICOMISO 118 CASA 3

X NIT.9005312927

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-11-2022 Radicación: 2022-75956

Doc: ESCRITURA 3557 del 07-10-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO 118 CASA 1 FIDEICOMISO 118 CASA 2

FIDEICOMI

NIT. 9005312927

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-11-2022 Radicación: 2022-75956

Doc: ESCRITURA 3557 del 07-10-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL
DE HIPOTECA ---

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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO 118 CASA 1 FIDEICOMISO 118 CASA 2

FIDEICOMI 118 C 3

NIT. 9005312927

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-11-2022 Radicación: 2022-75956

Doc: ESCRITURA 3557 del 07-10-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$472,346,409

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 83 Y DEPOSITO 64 ---



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
la fuerza de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2503254902110965478

Nro Matrícula: 50N-20902358

Pagina 3 TURNO: 2025-171261

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 09:16:45 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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO 118 CASA 1 FIDEICOMISO 118 CASA 2
FIDEICOMI 118 C 3

NIT. 9005312927

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 04-02-2023

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2022-48982 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.
NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-171261

FECHA: 25-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

8:21



Cerrar sesión



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRn7nK0TfhEC
27 Mar 2025 - 08:20 p. m.

Datos del pago

Valor pagado
\$ 300.000

Referencia
rommel rodriguez

Costo del pago
\$ 0,00

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes




Ajustes



ARCHIVO: LRCAJA-1020716038
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1020716038
	Hash documento:	e26a188f92
	Fecha creación:	2025-04-04 12:05:04

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 620724	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.112.84 2025-04-03 20:52:00	



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>

