



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1030531328

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JOSE LUIS BARRIGA FORERO
NIT / C.C CLIENTE	1030531328
DIRECCIÓN	DG 56 BIS SUR 84A 08 IN 5 AP 402 ALONDRA CONJUNTO RESIDENCIAL
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	El Danubio Azul
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 14254793

FECHA VISITA	09/04/2025
FECHA INFORME	10/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BARRIGA FORERO SANTIAGO						
NUM. ESCRITURA	4331 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	20	FECHA	06/12/2011		
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	AAA0228ANAW						
CHIP	AAA0228ANAW						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S.I.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ALONDRA CONJUNTO RESIDENCIAL						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	2193.52		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.250084%						

M. INMOB.	N°
50S-40589895	APT 402 INT 5

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras del Colegio Débora Arango Pérez (IED)

Distribución del inmueble: Cocina, sala, comedor, zona de ropa, baño social, y dos habitaciones.

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

1. No se puede tomar fotografía individualmente al contador de energía y contador de gas, ya que se encuentra en un cuarto con candado y la administración no autorizo abrirlo.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 132,461,991

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,461,991

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Informe de avalúo actualizado el 25/06/2025, se realiza visita de verificación de nomenclatura. NOTA: Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 004 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-09 21:02:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	576
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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	45	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	41.03	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	89.007.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.03

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 56 BIS SUR 84A 08 IN 5 AP 402 ALONDRA CONJUNTO RESIDENCIAL | El Danubio Azul | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3934, fecha: 15/11/2011, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	SI
		SI	SI
		SI	SI

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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2011

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 402	41.03	M2	\$3,228,418.00	100.00%	\$132,461,990.54
TOTALES					100%	\$132,461,991

Valor en letras Ciento treinta y dos millones cuatrocientos sesenta y un mil novecientos noventa y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$132,461,991
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. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 004 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje, ni depósito privado.

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: 3934, Fecha escritura: 15/11/2011, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$90.000, Total unidades: 576, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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	MISMO CONJUNTO	4	\$136,400,000	0.99	\$135,036,000		\$		\$	\$3,291,152.82	3227863256
2	MISMO CONJUNTO	1	\$135,000,000	0.99	\$133,650,000		\$		\$	\$3,257,372.65	3143137167
3	MISMO CONJUNTO	3	\$130,000,000	0.99	\$128,700,000		\$		\$	\$3,136,729.22	3166458652
Del inmueble		402		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,291,152.82
2	14	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,257,372.65
3	14	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,136,729.22
	14 años									
								PROMEDIO	\$3,228,418.23	
								DESV. STANDAR	\$81,181.47	
								COEF. VARIACION	2.51%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,309,599.70	TOTAL	\$135,792,875.64
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,147,236.76	TOTAL	\$129,131,124.31
VALOR TOTAL	\$132,461,990.54			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://pisoreal.com/venta/colombia/bogota/32b39b2f-c275-4fa2-8738-b0ad1407b936>2. <https://www.lincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10483397>3. <https://inmuebles.wasi.co/apartamento-vender-bogota-d-c-cundinamarca/6433168>

OFERTAS

PISO
REAL

Centro Tetuán Chamberí Chamartín Salamanca La Latina Villaverde Barajas Carabanchel

DÓNDE COMPRAR



Apartamento en Venta en el Conjunto Alondra
Diagonal 56bissur # 84a - 12 | Bogotá

Metros: 45 m² Habitaciones: 2 Baños: 1 Estrato: 2

Precio: \$ 136.400.000
¿Te interesa?

Sobre este apartamento

Apartamento en venta de 45m², con vista interior, ubicado en un 4to piso (Torre 10 Apto 404), acceso por escaleras, depósito (D-6). Constá de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina americana, balcón, terraza y un baño de servicio. Tiene un estacionamiento en la planta baja con salón comunitario, parque infantil y vigilancia privada las 24 horas. Cerca a centro comercial Millenio Plaza y Metro Tintalito; cerca a almacenes de cadena como Ara y D11, cerca a colegios Jardín de la Sabiduría, Colegio Pegaso, entre otros. Transporte público: Transmilenio, Transmilenio, vías de acceso por la Calle 56 Sur y Carrera 84 C.

Características de la propiedad

Conjunto Alondra

8 años de antigüedad

El barrio es Bosa Occidental

La administración es \$ 72.000

La vivienda no fue remodelada

Detalles extras del inmueble

1 Garajes

Hacienda No Tiene

Portero 24 hrs

No Lavandería

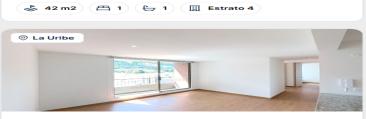
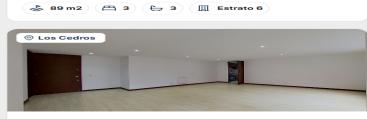
Gas Sí

Paseoadero No

No Depósito

Inmueble Apartamento

Viviendas similares en Bogotá

PISO
REAL

Descubre las exclusivas propiedades de Piso Real. Explora un amplio catálogo de casas y pisos que se adaptan a tu estilo de vida. Somos la inmobiliaria #1, tu mejor elección para encontrar tu próximo hogar.

pisorealmobiliaria@gmail.com

ESPAÑA

Tetuán

Centro

Barajas

La Latina

Chamartín

Chamberí

Salamanc

Carabanchel

DÓNDE COMPRAR ESPAÑA

Vigo

Lugo

Ferrol

Narón

Ampio

Olivos

Ourense

La Coruña

Pontevedra

Monte de Lemos

Santiago de Compostela

CORPORATIVO

Piso Real
Fundadores
Accesibilidad
Sobre Nosotros
Atención al Cliente
Política de Privacidad
Inclusión y Diversidad
Preguntas Frecuentes
Términos y Condiciones

DÓNDE COMPRAR COLOMBIA

Chía
Cajicá
Soacha
Bogotá

Bello
Cajicá
Cota
Envigado
Floridablanca
Itagüí
Floridablanca
Itagüí
Itagüí
Rionegro
Soledad
Manta
Sabana
Tocancipá
Manta
Tocancipá
Manta

VIVIENDAS EN COLOMBIA

Bogotá

Puerto Colombia

Cedritos

Copacabana

Estrella

Funza

Girardot

Piedecuesta

Soacha

Yumbo

Barranquilla

Bucaramanga

Cúcuta

Dosquebradas

Fusagasugá

Itagüí

Itagüí

Rionegro

Soledad

Manta

Tocancipá

Manta

OFERTAS

Fincaraiz Proyectos de vivienda Venta Arriendo Inmobiliarias Constructoras Noticias Vivienda VIVIENDA

LOS ROSALES C...

Publica tu propiedad



Estás en: Fincaraiz > Venta > Apartamentos > Apartamento en venta

Apartamento en venta

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Las vegas de santa ana, Bogotá, Bogotá, d.c. Las vegas de santa ana, Escocia, El danubio azul



Metro Negocios Inmobiliarios

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

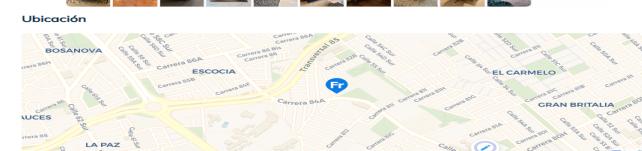
LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMO

+57 3046401610
contacto@losrosales.com

Mensaje

Contactor Llamar Whatsapp

Ubicación



Detalles de la Propiedad

• Estrato	2	• Tipo de Inmueble	Apartamento
• Estado	¡Pregúntale!	• Baños	1
• Área Construida	45.00 m ²	• Área Privada	45.00 m ²
• Área Construida	45.00 m ²	• Área Privada	45.00 m ²
• Antigüedad	9 a 15 años	• Habitaciones	2
• Parqueaderos	¡Pregúntale!	• Administración	75.000.00
• Piso N°	1	• pisos interiores	¡Pregúntale!
• Acepta permuto	¡Pregúntale!	• Remodelado	¡Pregúntale!

Comodidades de la propiedad

- Balcón
- Circuito cerrado de TV
- Citofono
- Cocina integral
- Colegios / Universidades
- En conjunto cerrado
- Ver más

Descripción

Apartamento en venta área 45 M2 a una cuadra de la av. Ciudad de Cali y almacén D1 CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRA, muy cerca al supermercado Colsubsidio Chicalá, cerca al portal Américas, negociable, se reciben todas las entidades financieras, Su asesor siervo tulio Tel.3134700327

Código Fincaraiz: 10483397

Propiedades Similares



Metro Negocios Inmobiliarios

Ver Perfil de Inmobiliaria

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA

+57 3046401610

contacto@losrosales.com

Mensaje

Contactor

Llamar

Whatsapp

Apartamento en venta es un Apartamento con 2 habitaciones, 1 baño y 45 m² construido en 2012. Esta propiedad se encuentra disponible a la venta y fue ingresada por Metro Negocios Inmobiliarios el 22 de enero de 2024. El precio de Venta es de \$ 135.000.000

Estás en: Fincaraiz > Venta > Apartamentos > Apartamento en venta

Descarga la app



OFERTAS

VENDO APTO EN BOSA LA PAZ CONJUNTO ALONDRA

Galería

Disponible



Precio venta
\$130.000.000
COP

Detalle del Inmueble

- Código: 6433168
- Estado: Usado
- Provincia: Cundinamarca
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Área Privada: 45 m²
- Habitaciones: 2
- Garaje: 0
- Baños: 1
- Año de construcción: 2011
- Estrato: 2
- Nivel: 3
- Administración: \$70.000
- Tipo Inmueble: Apartamento
- Localidad: Kennedy
- Negocio: Venta

Características internas

- Citofono / Intercomunicador
- Clíosets
- Cocina equipada
- Cocina integral
- Zona de lavandería

Características externas

- Área Social
- Colegios / Universidades
- Parques cercanos
- Salón Comunal
- Trans. público cercano
- Urbanización Cerrada
- Vigilancia
- Vivienda multifamiliar
- Zona residencial
- Zona comercial
- Zonas verdes

Descripción Adicional

VENDO APARTAMENTO EN BOSA LA PAZ CONJUNTO ALONDRA Tercer piso, vista exterior al parque, sala comedor, 2 habitaciones, 1 baño, cocina semi cerrada, zona de ropa, piso en cerámica color madera parquedero communal. Estrato: 2 Admón. \$70.000 Antigüedad: 12 años aprox. Precio de Venta \$130 Millones.

Compartir: [f](#) [X](#) [m](#) [q](#) [l](#) [in](#) [t](#)



CONTACTE AL ASESOR:

Nombre:
Sandra Triviño
Teléfono Móvil:
316***** [Mostrar número](#)

Nombre:

Apellidos:

Email:

Teléfono:

Dudas/Inquietudes:

Hola estoy interesado en:
VENDO APTO EN BOSA LA PAZ CONJUNTO ALONDRA

Acepto recibir información sobre ofertas inmobiliarias

Enviar Formulario

Al enviar tus datos aceptas los [TÉRMINOS DE SERVICIO Y PRIVACIDAD](#)

DIRECCIÓN:

DG 56 BIS SUR 84A 08 IN 5 AP 402 ALONDRA CONJUNTO
RESIDENCIAL | El Danubio Azul | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

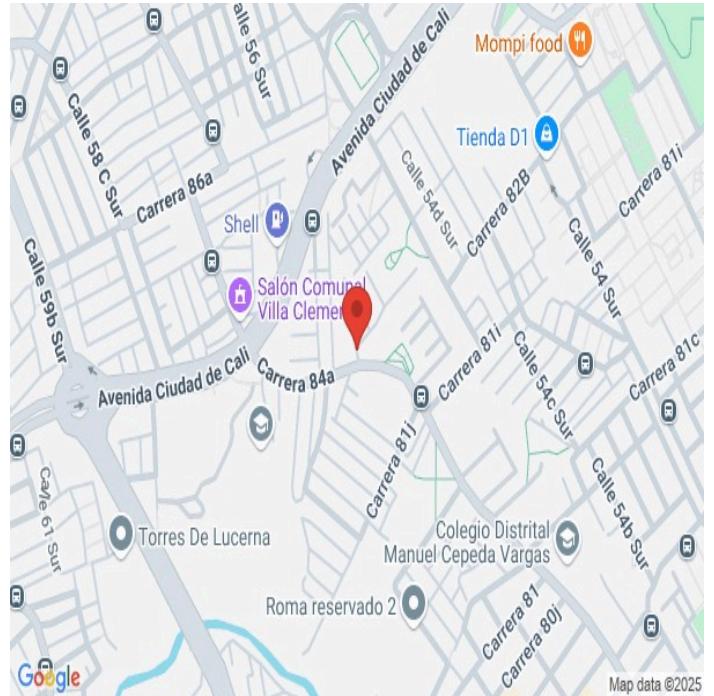
Latitud: 4.61923921700003

Longitud:-74.181448679

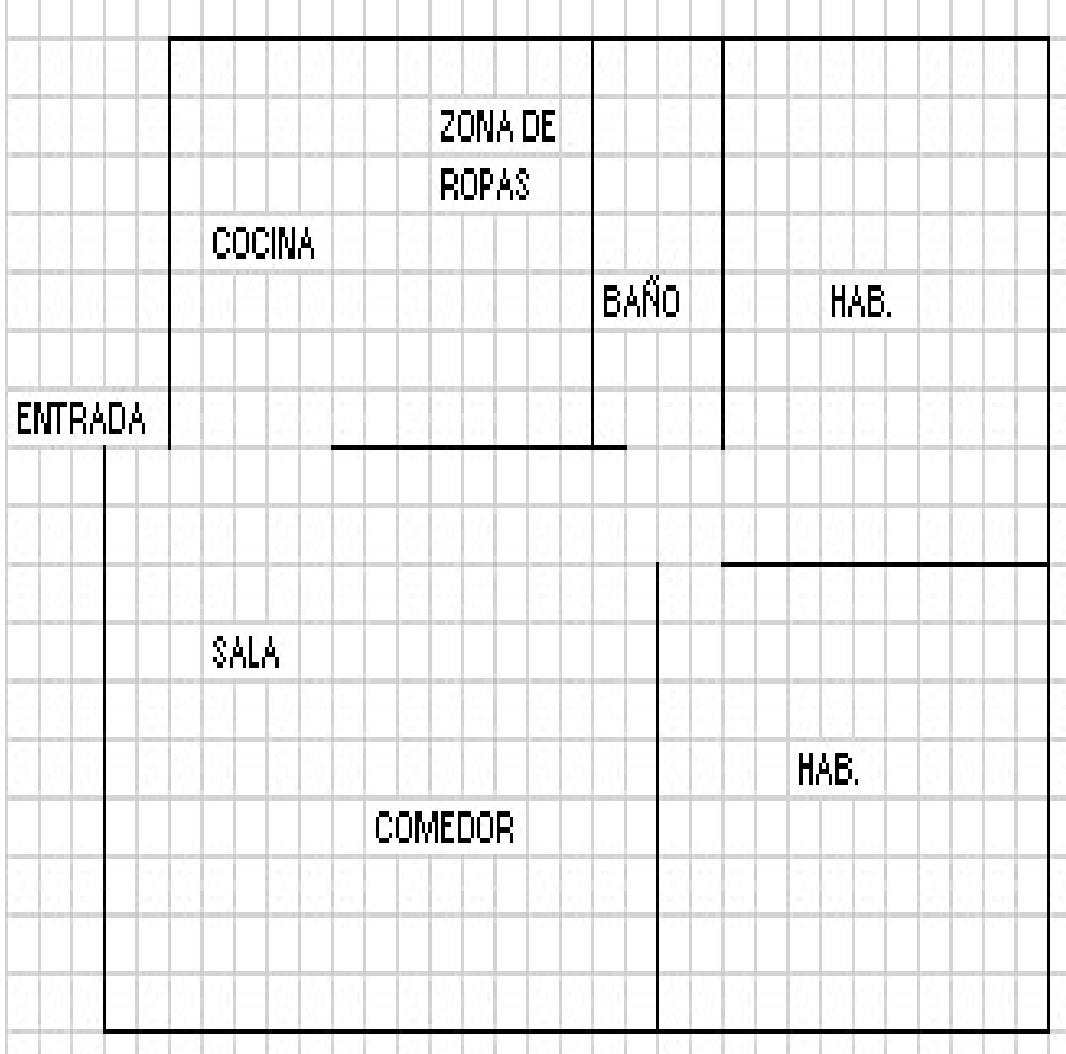
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37' 9.2604''

Longitud:74° 10' 53.2164''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



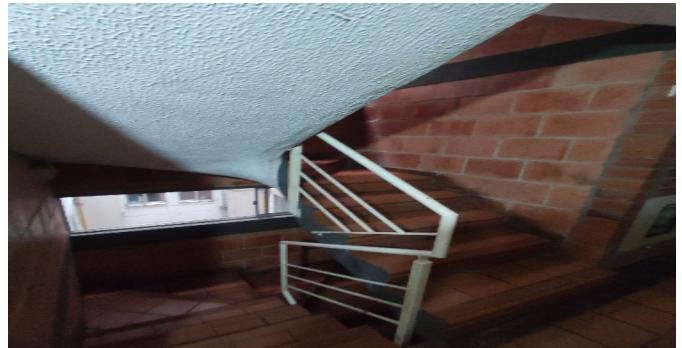
Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 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 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-1030531328



PIN de Validación: bb750adi



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 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

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 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb750adi

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

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles

RAA AVALUO: LRCAJA-1030531328 M.I.: 50S-40589895

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de c/8315. 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 Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
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



PIN de Validación: bb750adi

<https://www.raa.org.co>**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1030531328 M.L. 50840589895

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personal (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	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes 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



PIN de Validación: bb750adf



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).

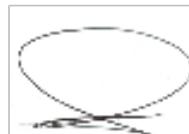
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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

bb750adf

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503141038110539142

Nro Matrícula: 50S-40589895

Página 2 TURNO: 2025-115310

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 03:10:43 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-11-2011 Radicación: 2011-107800

Doc: ESCRITURA 3934 del 15-11-2011 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-01-2012 Radicación: 2012-8704

Doc: ESCRITURA 4331 del 06-12-2011 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA: 0125 COMPROVANTA VIS.

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

DE: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320

A: BARRIGA FORERO SANTIAGO

CC# 79843636 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-01-2012 Radicación: 2012-8704

Doc: ESCRITURA 4331 del 06-12-2011 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. VALOR APROBADO \$37.100.000.00

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

DE: BARRIGA FORERO SANTIAGO

CC# 79843636 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-01-2012 Radicación: 2012-8704

Doc: ESCRITURA 4331 del 06-12-2011 NOTARIA 20 de BOGOTA 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: BARRIGA FORERO SANTIAGO

CC# 79843636 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-01-2012 Radicación: 2012-8704

Doc: ESCRITURA 4331 del 06-12-2011 NOTARIA 20 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
RESPECTO ESTE, \$1.383.420.00

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: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320



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

Certificado generado con el Pin No: 2503141038110539142

Nro Matrícula: 50S-40589895

Pagina 3 TURNO: 2025-115310

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 03:10:43 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-44723

Doc: ESCRITURA 4823 del 28-12-2012 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA A TITULO GRATUITO ZONA DE USO EXCLUSIVO. LOCAL PARA INSTALAR SUBESTACION ENERGIA ELECTRICA. CODENSA O SUS REPRESENTANTES TENDRAN LIBRE ACCESO PARA EFECTUAR REVISION, REPARACION, MANTENIMIENTO. INSTAL EQUIPOS VIGILAR LINEAS.

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

DE: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320

A: CODENSA S.A. ESP

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-02-2025 Radicación: 2025-10348

Doc: CERTIFICADO 124 del 14-02-2025 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA NO. 535 DEL 4-02-2025 NOTARIA 68 DE BOGOTA

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

DE: BARRIGA FORERO SANTIAGO

CC# 79843636 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-14352 Fecha: 22-05-2013
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503141038110539142

Nro Matrícula: 50S-40589895

Página 4 TURNO: 2025-115310

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 03:10:43 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: 2025-115310 FECHA: 14-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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



CUFE 0c9563c843e194e2cc95aeb07c62f6c92f8d883a24a4aef7a2659f8bec43d4830d6bbe0d4416d45a669a65f5c8478d55

JOSE LUIS BARRIGA FORERO

CC 1030531328

Fecha Factura: 10/04/2025 01:41:45

Dirección: BOGOTA

Fecha Expedición: 10/04/2025 13:41:48

Ciudad: Bogotá, Bogotá D.C, Colombia

Forma de Pago: Contado

Teléfono: (57601) 3115793960 - Correo: jose.barriga1328@correo.policia.gov.co

Fecha Vcto.: 10/04/2025

Vendedor: CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Medio de Pago: Consig. Bancaria

Nro. Ítem (Código)	Descripción Ítem (Código)	UM	Cant.	Vlr. Unitario	IVA %	IVA (Unitario)	ICO	Vlr. Total
1 002	ANALISIS-AVALUO	UNID	1.00	20,000.00	19.00	3,800.00		20,000.00
2 003	AVAL SYSTEM - NUBE	UNID	1.00	176,200.00	0.00	0.00		176,200.00
3 004	ANALISIS TERCEROS	UNID	1.00	100,000.00	0.00	0.00		100,000.00

Observaciones:

Subtotal	296,200.00
Descuentos	0.00
IVA	3,800.00
ICO	0.00
Total COP	300,000.00

Total Nro. Líneas: 3

Vlr. Total: TRESCIENTOS MIL (PESOS COLOMBIANOS)

Esta factura se asimila en todos sus efectos a una letra de cambio de conformidad con el Art. 774 del código de comercio.

ESTABLECIMIENTO LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

www.losrosales.com

Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo Tel (57601) 9159007

Bogotá, Bogotá D.C, Colombia

-ORIGINAL-

Impresa por LOGGRO, un software de Loggro S.A.S. NIT. 901361537-1 www.loggro.com

Proveedor Tecnológico Loggro S.A.S. NIT 901361537-1

El emisor de esta factura es responsable por la totalidad de los datos contenidos en ella.



ARCHIVO: LRCAJA-1030531328

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1030531328
	Hash documento:	8eef9527dd
	Fecha creación:	2025-04-10 11:37:20

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 671965	
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 191.156.148.4 2025-04-09 21:02:00	

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>

