



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-52966137

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIANA PATRICIA CUBIDES SALAMANCA			FECHA VISITA	15/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	52966137			FECHA INFORME	18/05/2025
DIRECCIÓN	CR 85K #25G-53 / 25G-49 AP 703 TORRE 1 CONJUNTO REL DC 26 APARTAESTUDIOS - PH			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	SANTA CECILIA			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	FIDEICOMISO DC 26			
NUM. ESCRITURA	6367 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	5	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	S/I.			
CHIP	S/I.			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC 11001-3-22-1820 3 agosto 2022 CU 3 BOGOTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26 APARTAESTUDIOS P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	Sin definir	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.1400%			

M. INMOB.	N°
50C-2247705	APARTAMENTO 703 TORRE 1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 85K #25G-53 / 25G-49
 Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra sobre la Avenida Ciudad de Cali y Avenida El Dorado.
 Distribución del inmueble: Habitación, baño social, y cocina.
 Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, y energía).
 NOTA: El conjunto no cuenta con servicio de gas natural, los contadores de energía y agua, aún no han sido instalados.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 212,106,157

VALOR ASEGURABLE \$ COP 212,106,157

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Informe actualizado el 3/06/2025, se adjunta cartas de compromiso de servicios y de desenglobe.

NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
 Perito Actuante
 C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-15 20:03:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	748
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	30.58	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	26.98	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	26.98

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CR 85K #25G-53 / 25G-49 AP 703 TORRE 1 CONJUNTO REL DC 26 APARTAESTUDIOS - PH | SANTA CECILIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6367, fecha: 13/12/2024, Notaría: 5 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	Bueno
		SI	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	90%	Fachada	Iadrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	13	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Mixto	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.
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 703	26.98	M2	\$7,861,607.00	100.00%	\$212,106,156.86
TOTALES					100%	\$212,106,157
Valor en letras				Doscientos doce millones ciento seis mil ciento cincuenta y siete Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL **\$212,106,157**
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: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 001. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. El conjunto posee garajes de uso comunal, 134 CUPOS, 93 son para residentes, 41 para visitantes, 4 para personas con movilidad reducida.

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: 6367, Fecha escritura: 13/12/2024, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: Sin definir, Total unidades: 748, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble se encuentra en obra gris. BAÑO con acabado piso en cerámica y en ducha enchape, cocina sencilla.

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	7	\$213,525,000	1	\$213,525,000		\$		\$	\$7,914,195.70	3124614714
2	B. SANTA CECILIA	3	\$313,000,000	1	\$313,000,000		\$		\$	\$7,825,000.00	6016340000
3	MISMO CONJUNTO	7	\$125,530,000	1	\$125,530,000		\$		\$	\$7,845,625.00	3124614714
Del inmueble		703		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	29	26.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,914,195.70
2	0	41	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,825,000.00
3	0	18	16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,845,625.00
	1 años									
								PROMEDIO	\$7,861,606.90	
								DESV. STANDAR	\$46,696.19	
								COEF. VARIACION	0.59%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,908,303.09	TOTAL	\$213,366,017.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$7,814,910.71	TOTAL	\$210,846,290.98
VALOR TOTAL	\$212,106,156.86			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://ingeurb.com/proyecto/dc-26-apartestudios-en-venta-bogota/>2.-<https://www.lincaraiz.com.co/proyectos-vivienda/reserva-del-dorado-apartamentos-en-venta-en-engativa-bogota/15016977>3.-<https://ingeurb.com/proyecto/d-c-urban-apartestudios/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CR 85K #25G-53 / 25G-49 AP 703 TORRE 1 CONJUNTO REL
DC 26 APARTAESTUDIOS - PH | SANTA CECILIA | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

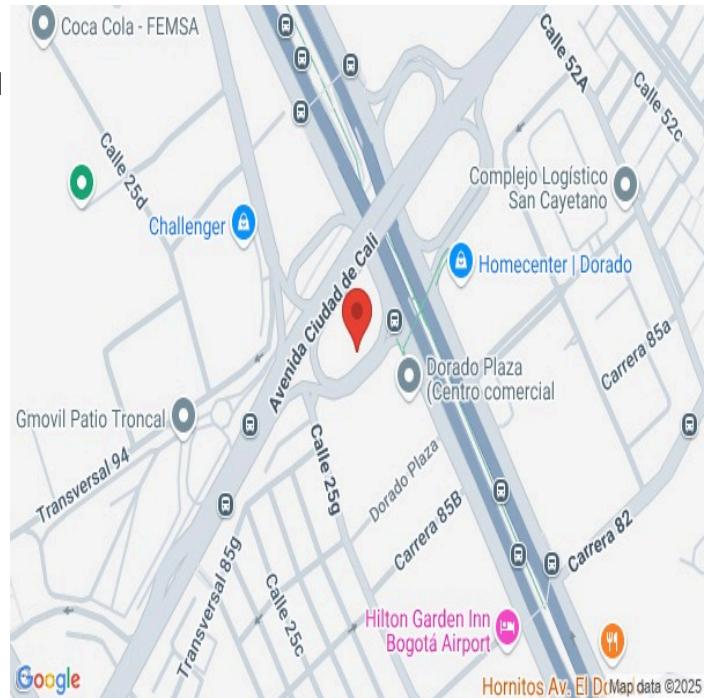
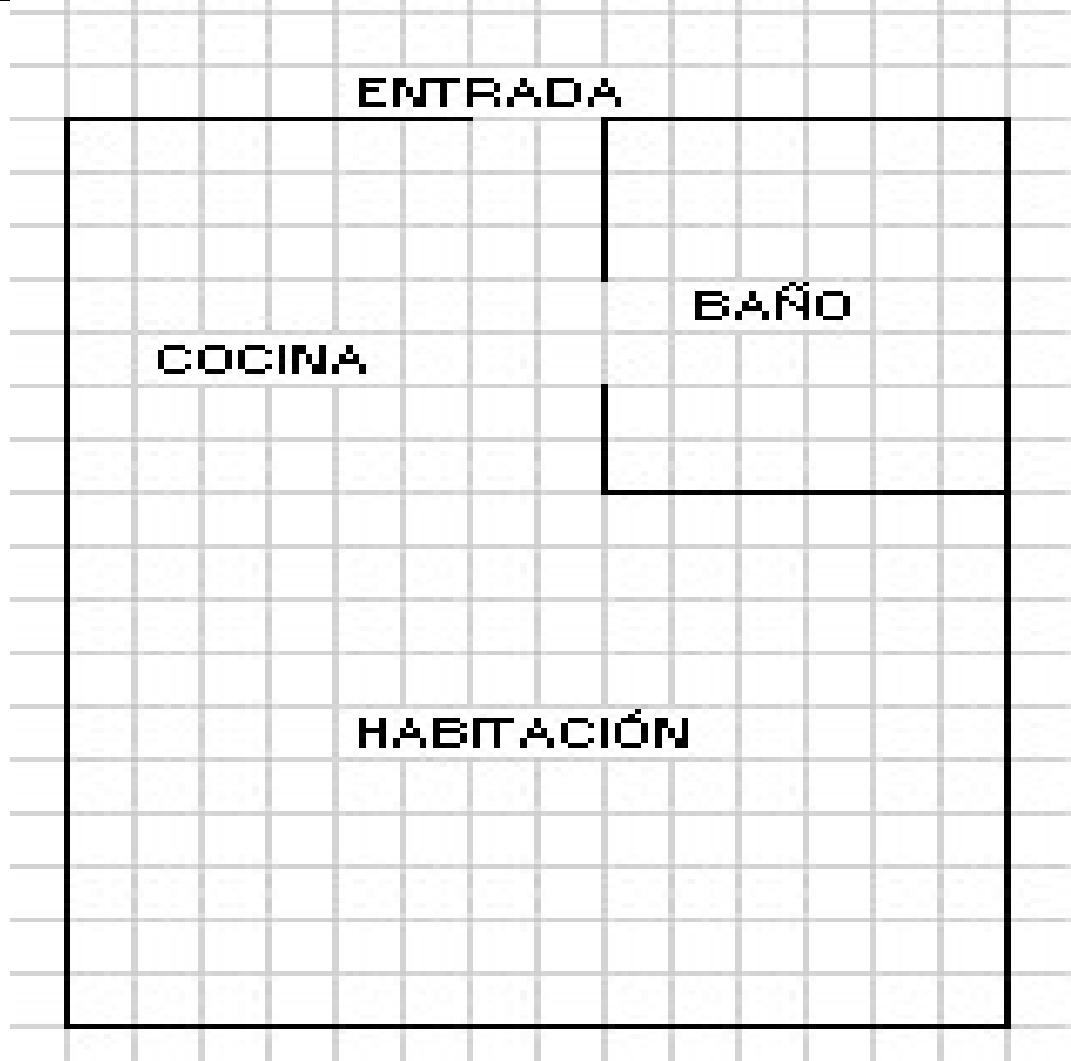
Latitud: 4.6772703

Longitud: -74.1200409

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 38.172"

Longitud: 74° 7' 12.1476"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

OTROS ANEXOS

CATASTRO

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-ML8V9FE0HZZIADFHBYALHM6JSUGEBCZYMOKBX-X_NE



INGEURBE S.A.S
Nit: 860.524.118 -1

CERTIFICA QUE

La sociedad desarrolladora **INGEURBE S.A.S.**, informa que el Desengloble Catastral del **CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26 APARTAESTUDIOS PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la ciudad de Bogota D.C., se llevará a cabo una vez sea posible radicar la solicitud ante la oficina de Catastro Distrital.

Actualmente, se encuentra en trámite el desenglobe correspondiente a la etapa previa (no propiedad horizontal), el cual debe finalizarse para dar inicio al proceso de desenglobe catastral del conjunto.

Esta certificación se expide con destino a Caja Honor a los veintinueve (29) días del mes mayo del año dos mil veinticinco (2025).

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink.

SANDRA MILENA ACOSTA PARRA
C.C. No. 52.381.945 de Bogotá D.C.
Apoderada Especial de INGEURBE S.A.S con Nit. 860.524.118 -1

Sede administrativa
Calle 72 # 7-64 Piso 2

Centro Especializado de Trámites
Calle 75A # 66-50 Oficina 521 (Torre 75A)-Centro Comercial Metrópolis

PBX (571) 325 7171
www.ingeurbe.com

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Terrazas CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

ESTACIONAMIENTOS: EI CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26

APARTAESTUDIOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, cuenta con los siguientes Estacionamientos Comunes, Estacionamientos para Visitantes y Zonas de Bicicleteros; todos los cuales son para uso y goce de toda la Copropiedad sin división alguna:

Cuenta en Total con Ciento treinta y cuatro (134) cupos de Estacionamientos de los cuales: Noventa y tres (93) Cupos de Estacionamientos son Comunes para Residentes y Cuarenta y un (41) cupos de Estacionamiento son Comunes para Visitantes; De los cuales Cuatro (4) cupos de Estacionamiento son para Personas con Movilidad Reducida; Además cuenta con bicicleteros.

Cuenta también con sus respectivas Áreas Comunes por torre y Bienes y Servicios Comunales del Proyecto que serán detallados más adelante.

NOTA: El uso y goce de todos los estacionamientos comunes, para visitantes, está

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-52966137



PIN de Validación: ad380a2c



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija 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

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c

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

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.

~~La(s) Autoridad(es) de contacto del Avaluador son:~~

~~Ciudad: BOGOTÁ, D.C. DINAMARCA~~

~~Dirección: CARRERA 89A # 77-12 IPO-57~~

~~Teléfono: 3124024102~~

~~Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com~~

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora 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.

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

ad380a2c



PIN de Validación: ad380a2c



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 cinco (05) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-52966137 M.I.: 50C-2247705



INGEURBE S.A.S
Nit: 860.524.118 -1

CERTIFICA QUE

Que la sociedad constructora INGEURBE SAS. actualmente está adelantando el proceso de la instalación de contadores de los servicios públicos de Energía y Acueducto.

Los servicios actualmente de los inmuebles prometidos en venta son provisionales, pero nos comprometemos a entregar legalizados la instalación de medidores de los inmuebles del proyecto D.C. 26 APARTAESTUDIOS a más tardar en el mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025).

Esta certificación se expide con destino a Caja Honor, a los veinte (20) días del mes mayo del año dos mil veinticinco (2025).

Cordialmente,



Sandra Milena Acosta Parra
Directora Del Centro Especializado De Trámites



INGEURBE S.A.S
Nit: 860.524.118 -1

CERTIFICA QUE

Que la sociedad constructora INGEURBE SAS. actualmente está adelantando el proceso de la instalación de contadores de los servicios públicos de Energía y Acueducto.

Los servicios actualmente de los inmuebles prometidos en venta son provisionales, pero nos comprometemos a entregar legalizados la instalación de medidores de los inmuebles del proyecto D.C. 26 APARTAESTUDIOS a más tardar en el mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025).

Esta certificación se expide con destino a Caja Honor, a los veinte (20) días del mes mayo del año dos mil veinticinco (2025).

Cordialmente,


Sandra Milena Acosta Parra
Directora Del Centro Especializado De Trámites



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

Certificado generado con el Pin No: 2504099642112208558

Nro Matrícula: 50C-2247705

Página 1 TURNO: 2025-286796

Impreso el 9 de Abril de 2025 a las 04:40:27 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 18-02-2025 RADICACIÓN: 2025-9824 CON: ESCRITURA DE: 10-02-2025

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 703 TORRE 1 CON ÁREA DE 30.58 M² CONSTRUIDA Y 26.98 M² ÁREA PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1400% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6367 DE FECHA 13-12-2024 EN NOTARIA QUINTA DE BOGOTÁ D. C.(ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A NIT.800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DC 26 NIT.8300537006 REALIZO CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN MEDIANTE E.P 4473 DE 07-10-2024 NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D.C. REGISTRADA EL 08-11-2024 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-2242119. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DC 26 NIT.8300537006 ADQUIRIO LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO POR CESIÓN DE RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A MEDIANTE E.P 2605 DE 30-09-2022 NOTARIA 28 DE BOGOTÁ D.C. RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A ADQUIRIO POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE COMPA/IA MUNDIAL DE SEGUROS S.A E HYBISCUS S.A SEGUN E.P 4827 DE 30-08-2018 NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C. ACLARADA POR E.P 4252 DE 27-09-2021 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTÁ D.C. ESTOS ADQUIRIERON ASÍ: HYBISCUS S.A ADQUIRIO POR ESCISIÓN UN DERECHO EQUIVALENTE A UN 50% DE INVERSIONES NUEVO STIRO S.A (ANTES STIRO LTDA Y CIA S EN C) MEDIANTE E.P 1836 DE 04-09-2008 NOTARIA 15 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR FUSIÓN DE STIRO S.A (ANTES STIRO LTDA Y CIA S EN C ANTES EDMUNDO MISHAAN Y CIA S EN C) E INVERSIONES EL SALTO S.A SEGUN E.P 1836 DE 04-09-2008 NOTARIA 15 DE BOGOTÁ D.C. COMPA/IA MUNDIAL DE SEGUROS S.A ADQUIRIO POR PERMUTA UN DERECHO EQUIVALENTE A UN 50% DE STIRO S.A MEDIANTE E.P 1988 DE 30-09-2005 NOTARIA 15 DE BOGOTÁ D.C. ACLARADA POR E.P 4252 DE 27-09-2021NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTÁ D.C. REGISTRADAS EN EL FOLIO DE MATRÍCULAS INMOBILIARIA 50C-1481259 Y 50C-1481260. (E.G.F). JONAS MISHAAN Y CIA S.C. Y EDMUNDO MISHAAN Y CIA. S.C ADQUIRIERON PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA DE JOSE DOUER Y CIA S.A. SEGUN ESCRITURA 13428 DE 31-10-91 NOTARIA 27 DE SANTAFE DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500698639.JONAS MISHAAN Y CIA S. EN C. EDMUNDO MISHAAN Y CIA S. EN C. Y JOSE DOUR Y CIA S.C. COMANDITA SIMPLE ADQUIRIERON POR COMPRA A TURENCO LTDA.POR ESCRITURA 6586 DE 28-08-86 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON INVERSIONES BUENAS VISTA LTDA Y CIA S.C. POR ESCRITURA 6335 DE 27-08-86 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ. QUE INVERSIONES BUENAS VISTAS LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A FABRICA NACIONAL DE TEJIDOS LAFAYETTE & CIA S.C.A. SEGUN ESCRITURA 3358 DEL 1.DE JUNIO DE 1.981 DE LA NOTARIA 5A. DE BOGOTÁ, Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 9590 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.982 Y LA 5950 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 1.981NOTARIA 5A. DE BOGOTÁ, Y LA ESCRITURA 8687 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 5A. DE BOGOTÁ, ESTE ADQUIRIO ASÍ: PARTE POR COMPRA A MOISES PICCIOTTO,SEGUN ESCRITURA 3125 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1.959 NOTARIA 7A. DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 19 DE OCTUBRE DE 1.959 Y REGISTRADA CON LA RAZÓN SOCIAL FABRICA NACIONAL DE TEJIDOS LA FAYETTE HERMANOS, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 050-017931 OTRA PARTE POR COMPRA A JAIME ALVAREZ GAITAN SEGUN ESCRITURA 4038 DEL 30 DE OCTUBRE DE 1.957 NOTARIA 3A. DE BOGOTÁ ,REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 1.958 ,EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 17933 , OTRA PARTE POR COMPRAA HYMAN ABADI SEGUN ESCRITURA 4572 DEL 30 DE JUNIO DE 1.980 , EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 17.960 HYMAN ABADI,ADQUIRIO POR COMPRA A MOISES PICCIOTTO ,JONAS MISHAAN, SEGUN ESCRITURA 3815 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 1.959 NOTARIA 1A. DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 1.958, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 17970 YA CITADO ; OTRA PARTE POR COMPRA A JAIME ALVAREZ GAITAN SEGUN ESCRITURA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504099642112208558

Nro Matrícula: 50C-2247705

Pagina 3 TURNO: 2025-286796

Impreso el 9 de Abril de 2025 a las 04:40:27 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

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

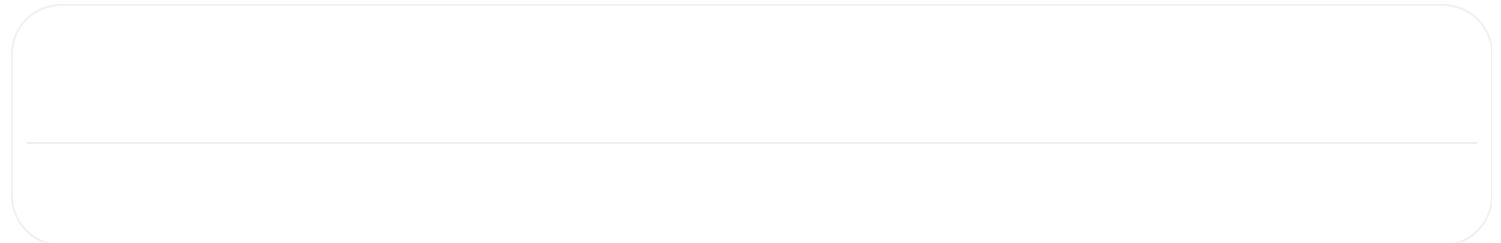
TURNO: 2025-286796 FECHA: 09-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Jonell Fierce

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

ESTE DOCUMENTO INTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo apto 703 Torre 1 DC 26 Diana Cubides

Nombre del pagador: Diana Patricia Cubides Salamanca

Identificación: 52966137

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCOLOMBIA

Transacción CUS: 1412733406

Cód. del pedido: 1046

Id pago: 3087

Ticket: 1327701046

Fecha de pago: 15/04/2025 02:05:01.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRHIPO-52966137

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-52966137
	Hash documento:	6a756483fd
	Fecha creación:	2025-05-18 06:31:57

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 243895	
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 190.24.30.65 2025-05-15 20:03:00	

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>

