



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH	
Barrio	El Chanco I	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	FIDEICOMISO LA LUCHA	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HENRRY DAVID GARCIA DUARTE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDEICOMISO LA LUCHA** ubicado en la CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH El Chanco I, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$208,804,296 pesos m/cte (Doscientos ocho millones ochocientos cuatro mil doscientos noventa y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1001	40.59	M2	\$5,144,230.00	100.00%	\$208,804,295.70
TOTALES					100%	\$208,804,296

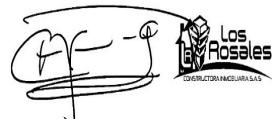
Valor en letras

Doscientos ocho millones ochocientos cuatro mil doscientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
 RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-09 14:50:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	5,144,230	Valor del avalúo en UVR	208,804,295.70
Proporcional	0	208,804,296	Valor asegurable	208,804,296
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****No Favorable****Observación
calificación**

NOTA 2: Se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Dirección del certificado suministrado y que debe estar en fachada del conjunto: CL 16 123 81 TO 4 AP 1001

Observación

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. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. ETAPA I: 320 APTOS, 133 GARAJES COMUNALES RESIDENTES Y 53 VISITANTES TOTAL 186 CUPOS, y 93 bicicleteros. ETAPA II: 480 APTOS.

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: 6713, Fecha escritura: 04/08/2022, Notaría escritura: 27,

Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: No se ha estipulado, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Espacio baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble sin acabados, muros bloque a la vista, techo y piso concreto a la vista, cocina con mesón en acero, baño social con baterías sanitarias y enchapado, baño privado sin acabados, puerta en madera solo para baño privado.

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

Código	LRHIPO-88191 761-V2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HENRRY DAVID GARCIA DUARTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88191761	Teléfono	3104260933
Email	rouss2111@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDEICOMISO LA LUCHA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830054090-6	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Chanco I	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CALLE 16 #123-51</p> <p>Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la Avenida Centenario o nombrada Avenida Calle 13.</p> <p>El inmueble consta de: 3 habitaciones, espacio para baño privado, baño social, zona de ropa, cocina, sala y comedor, el mismo se encuentra en obra gris.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); el único contador instalado es el de gas natural, faltan por instalar el contador de agua y energía.</p>				

Nota: En certificado de tradición y libertad se encuentra la nomenclatura CALLE 16 #123-51, en escritura pública y físicamente se registra la nomenclatura KR 123 15A 25

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1001		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.48	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$106.389.000
AREA PRIVADA	M2	40.59			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.59
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</p>				

Consulta Catastral y/o Predial

3:46

56%



ANOCREABLE 2025	FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	No. Referencia 25012621079 FACTURA 2025001041828317422	401
A. DIRECCION CL 16 123 81 TO 4 AP 1001 ESTADO: 01 RESIDENCIAL		9. DIRECCION DE NOTIFICACION CL 16 123 81 TO 4 AP 1001	10. MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.
4. TIPO DE UNIDAD 1. NÚM. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPIROPEDIA 0.00	8. CALIDAD 0.00
12. IMPUESTO A CARGO 13. IMPUESTO A CARGO		9. DIRECCION DE NOTIFICACION CL 16 123 81 TO 4 AP 1001	10. MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.
14. TASA 15. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL		16. % EXENCIONES 0.00	17. % EXCLUSIONES PARCIAL 0.00
18. IMPUESTO AJUSTADO 19. IMPUESTO AJUSTADO		20. IMPUESTO AJUSTADO 21. IMPUESTO AJUSTADO	
22. VALOR A PAGAR 23. DESCUENTO ADICIONAL 24. PAGO VOLUNTARIO 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		26. HASTA 27. HASTA 28. HASTA 29. HASTA	
20. VALOR A PAGAR 21. DESCUENTO ADICIONAL 22. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		30. HASTA 31. HASTA 32. HASTA 33. HASTA	
24. PAGO VOLUNTARIO 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		34. HASTA 35. HASTA 36. HASTA 37. HASTA	
38. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO		39. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO	
<input type="checkbox"/> BOGOTÁ CAMINA SEGURA		<input type="checkbox"/> BOGOTÁ CAMINA SEGURA	
40. CONTRIBUYENTE			

Consulta Catastral y/o Predial

artículo 25 del Acuerdo No. 004 de 2021 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, y demás normas concordantes y relacionadas.

CONSIDERANDO

Que para mantener actualizada la información catastral se hace necesario actualizar en el archivo magnético el siguiente predio. Por lo expuesto, este Despacho :

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Inscribir el predio con Dirección: CL 16 123 81 TO 4 AP 1001 - Código postal: 110921, Con direcciones secundarias/Incluye: *****, Identificado con la cédula catastral : 006525307700410001, Matrícula : 006525307700000000, Chip: AAA0291LPZM, Código del Sector: 006525307700410001, Número Predial Nal: 110010165092500300077904100001, Vigencia Formación 1995, Procesos de actualización : 2002, 2006, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014.

PROPIETARIOS: 1

Propietarios	T	Identificación	%Copr.	Esc.	Fecha	Not/Juz
FIDUCIARIA COLMENA S.A. FIDEICOMISO LA LUCHA	N	8300540906	100.000	2243	17-04-24	27

INFORMACIÓN ACTUAL

Círculo: 1	SANTAFE DE BOGOTÁ	Matrícula: 050C02225067	Propiedad PARTICULAR
Destino: 01	RESIDENCIAL	Estrato: 3	
USO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN USO	ÁREA (M2)
038	A	HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	40.59

Tipo: 1 PH Coef. PH: 125211 Area Com. Terr: 0 Area Priv. Terr: 6.64

Area Terreno (M2)	Area Conts (M2)	Valor Avalúo	Vig.
6.64	40.59		2025

Observaciones:

REFORMA PH SE INCORPORA ETAPA II TORRES 3, 4 Y 5 DE ACUERDO CON INFORMACIÓN JURIDICA

Que la inscripción del predio, ordenada en la presente resolución se tramita con base en lo dispuesto en el Artículo 105 de la resolución del IGAC No. 70 del 2011 y según los siguientes datos Jurídicos: Escritura: 2243 de Fecha: 17-APR-24, Notaría: 27.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6713	EscrituraPH	04/08/2022	27	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2225067	03/03/2025	AAA0291LPZM	0.1252117%	0065253077004 10001	APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II

Observación

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. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
186 COM UNALES	Comunales	186 COM UNALES		Mt2		Lineal	No		

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
 ETAPA I: 320 APTOS, 133 GARAJES COMUNALES RESIDENTES Y 53 VISITANTES TOTAL 186 CUPOS, y 93 bicicleteros.
 ETAPA II: 480 APTOS.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	6713	Fecha escritura	04/08/2022		
Notaria escritura	27	Ciudad escritura	Bogotá D.C.		
Valor administración	No se ha estipulado	Total unidades	480	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	20	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6713, Fecha escritura: 04/08/2022, Notaría escritura: 27, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: No se ha estipulado, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Nueva	%Avance	95%		
Licencia construcción	LC-11001-1-22-3093 DEL 15-09-2022 CU-1 Y RES 11-001-5-24-0066 15/01/2024 CU5				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

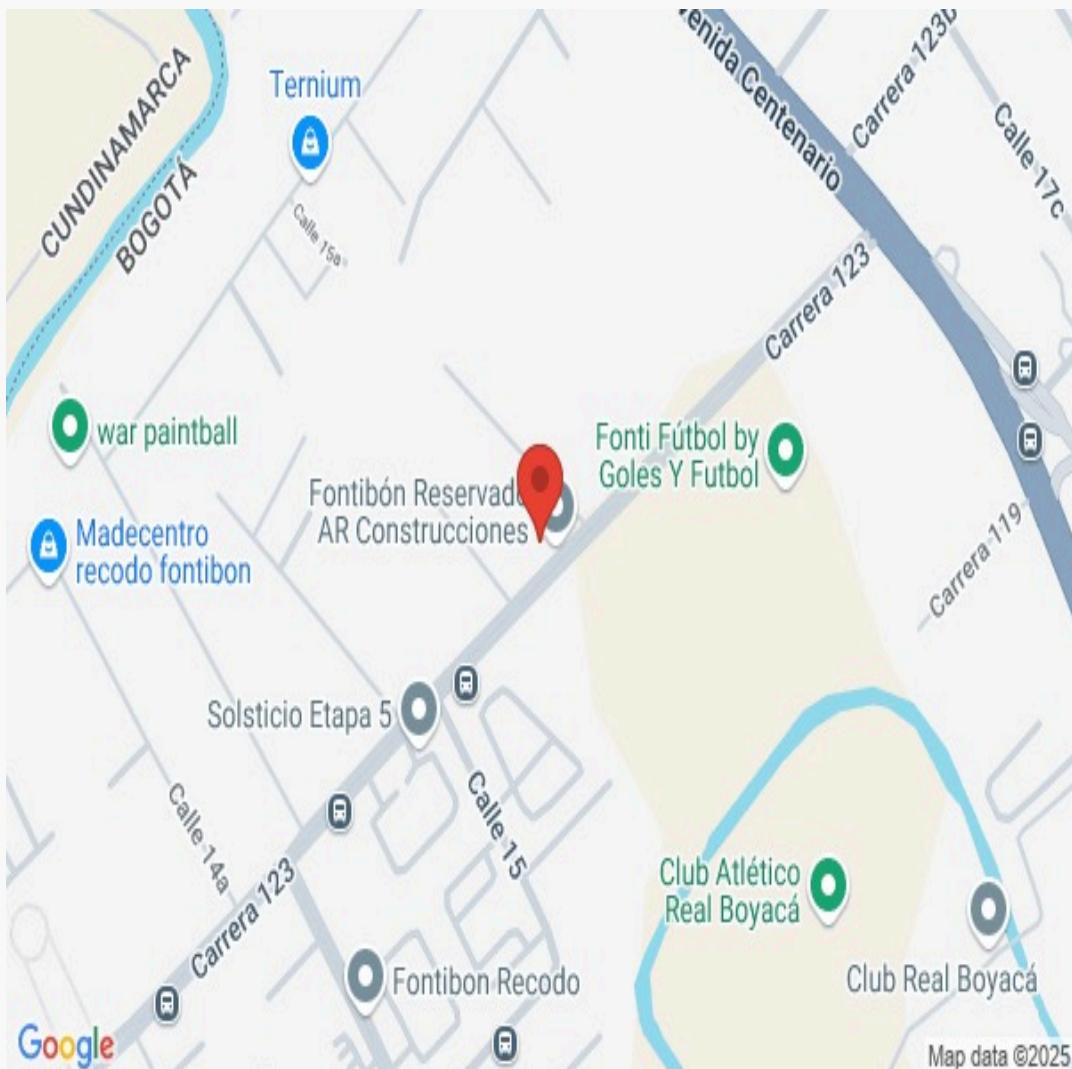
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Espacio baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado							
Estado	Bueno.							

Observación	Inmueble sin acabados, muros bloque a la vista, techo y piso concreto a la vista, cocina con mesón en acero, baño social con baterías sanitarias y enchapado, baño privado sin acabados, puerta en madera solo para baño privado.
-------------	---

Dirección:

CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO
RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH | El Chanco I | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.684309474017075

GEOGRAFICAS : 4° 41' 3.5118''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1637328673897

GEOGRAFICAS : 74° 9' 49.4382''

Plano



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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 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 LRHIPO-88191761-V2



PIN de Validación: ad381a2c



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

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: ad381a2c

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, Equipo y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.C./DINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 IPO 88191761-V2 M.I.: 50C-2225067

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: ad381a2c



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-88191761-V2 M.I.: 50C-2225067



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación: **2025-316103**
 Fecha: 26 de marzo de 2025
 Hora: 02:24:01 pm

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) articulo 6, parágrafo 3., En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3. "Derecho constitucional de Habeas Data".

Identificadores prediales:

CHIP: AAA0291LPZM Cédula(s) catastral(es): 006525307700410001
 Código de sector catastral: 006525307700410001 Número predial nacional: 110010165092500300077904100001

Nomenclatura:

Dirección Principal: CL 16 123 81 TO 4 AP 1001 Código postal: 110921
 Dirección secundaria y/o incluye :

Terreno vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Área: 6.64

Construcción vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Área: 40.59

Destino económico vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Código: 01 Descripción: RESIDENCIAL

Usos del predio vigencia actual:

Año vigencia	Unidad Calif	Código	Descripción	Área Uso
2025	A	038	HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	40.59

Nota: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel.6012347600 Ext 7600

Firma:

Nombre: ADRIANA ROCIO TOVAR CORTES
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 7C65312DA621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
 +57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación: **2025-316103**
 Fecha: 26 de marzo de 2025
 Hora: 02:24:01 pm

Glosario de documento

Identificadores prediales	CHIP	Código homologado de identificación predial, es un código único que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio que se inscribe en la base predial catastral de Bogotá.
	Cédula catastral	Conjunto de números o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia. Con el código de sector permite el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten.
	Código de sector	Identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.
Nomenclatura	Número predial nacional	Código numérico asignado a cada predio según modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
	Dirección principal	Nomenclatura domiciliaria inscrita en la base predial catastral, corresponde al acceso principal del predio.
	Dirección secundaria y/o incluye	Nomenclatura domiciliaria adicional a la principal inscrita en la base predial catastral. La secundaria es asignada a los accesos localizados sobre la misma vía de la nomenclatura principal y la incluye, corresponde a accesos sobre vía diferente a donde se ubica el acceso principal del predio.
Aspecto físico	Código postal	Esquema que asigna a distintas zonas o lugares de un país un código de seis dígitos; junto con la dirección sirve para facilitar y mecanizar la entrega de correo como una carta.
	Área de terreno	Extensión superficial del terreno de un predio, se expresa en metros cuadrados y corresponde a la información del año en que se expide el documento.
	Área de construcción	Área total construida de un predio, se calcula mediante la suma de las áreas de las diferentes edificaciones que se encuentran en el predio.
	Destino económico	Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), de conformidad con la actividad predominante que en el se desarrolle. Corresponde a la información de la(s) vigencia(s) (años) que se indica(n).
	Uso predominante	Es la actividad económica principal que se le está dando a la construcción en un predio cuando presenta varios usos al momento de su reconocimiento. Corresponde a la información de la vigencia(s) (año) indicada.
	Vigencia área de terreno	Año para el cual figura el área de terreno indicada.
	Vigencia área de construcción	Año para el cual figura el área de construcción indicada.
	Usos del predio	Usos que tiene registrado el predio en la vigencia(s) indicada(s).
	Código de verificación	Código aleatorio asignado a las certificaciones que expide la UAECD con el cual es posible validar posteriormente la autenticidad de la certificación.

Bogotá, 09 de abril 2025

Señor/a
GARCIA DUARTE HENRY DAVID
88191761
BOLIVAR ZABALA SHIRLEY
39811920
Bogotá

REF: FONTIBON RESERVADO VIS TORRE 4 - APTO-APTO-T4_1001

Apreciado cliente

Reciba un cordial saludo de parte de AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

Mediante el presente, nos permitimos certificar que para el proyecto FONTIBON RESERVADO VIS TORRE 4 - APTO-APTO-T4_1001 se encuentra en trámite la instalación de los medidores por concepto de servicio público de acueducto y energía.

Por lo cual nos permitimos informar las fechas aproximadas de instalación:

1. Acueducto junio del año 2025.
2. Energía julio año 2025.

¡Queremos ofrecerle un mejor servicio!

Ahora podemos asesorarlo y resolver sus inquietudes en tiempo real, escribanos a nuestro [WhatsApp +57 322 2726310](https://wa.me/573222726310), donde nuestros asesores estarán dispuestos a atenderlo; o si lo prefiere, visite nuestra página web www.arconstrucciones.com donde podrá acceder a su zona privada "Mi Cuenta" para verificar avances de obra, su estado de cuenta y de trámite, cancelar su cuota inicial y gastos de escrituración en la opción "Mis Pagos" y si lo requiere enviarnos sus PQRS.

También puede acercarse a nuestra Oficina de Servicio al cliente, ubicada en la Calle 99 # 14 - 49, Torre EAR en el horario de lunes a jueves de 07:00 a.m. a 03:00 p.m. y los viernes de 07:00 a.m. a 02:00 p.m.

¡En AR CONSTRUCCIONES S.A.S. estamos para ayudarle en todo momento!

¡Conozca como acceder a nuestros canales de atención en nuestra página web!

Clic aquí: [Conoce nuestros canales digitales de atención](#)

Cordial Saludo,

SERVICIO AL CLIENTE
AR Construcciones S.A.S

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e informenos por este mismo medio y en todo caso absténgase de utilizar, reproducir, alterar, archivar o comunicar a terceros el presente mensaje y ficheros anexos. Puede usted ejercer los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a AR CONSTRUCCIONES S.A.S a la dirección de correo electrónico proteccióndedatos@arconstrucciones.com indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a Calle 113 No.7-80 piso 18.

Calle 113 No. 7-80, Piso 18 Torre ar, Bogotá, Colombia • PBX: (57+1) 6462333 y/o 6462343 • www.arconstrucciones.com



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

Certificado generado con el Pin No: 2503035005109775258

Nro Matrícula: 50C-2225067

Página 3 TURNO: 2025-173683

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 04:02:51 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: 2025-173683 FECHA: 03-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

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



Pago PSE



Transacción
aprobada

Resultado de la transacción

Código único CUS
1316392659

Destino Pago
Portal Zona Pagos BBVA

Motivo
avaluo7

Fecha
06-03-2025

Número de aprobación
16392659

Dirección IP
163.116.234.48

Número de factura
8348400939

Valor transacción
\$ 302.000,00

Costo de la transacción
\$ 0,00 IVA incluido

Valor impuestos
\$ 0,00

Referencia 1
02

Referencia 2
900441334

Referencia 3
4290