



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1010201426

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDITH CRISTINA CORTES GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1010201426
DIRECCIÓN	CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES DC 26 APARTAESTUDIOS - PH
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	SANTA CECILIA
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 14254793

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/05/2025
FECHA INFORME	28/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO DC 26								
NUM. ESCRITURA	6367	#NOTARIA	5	FECHA	13/12/2024				
ESCRITURA	EscrituraPH	DEPTO		Cundinamarca					
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.								
CEDULA CATASTRAL	S/I.								
CHIP	S/I.								
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	11001-3-22-1820								
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26 APARTAESTUDIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL								
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	Sin definir	VRxM2					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1313%								

M. INMOB.	N°
L50C-2247953	AP 512 TO 3
MATRICULA	NRO. GARAJE
CJ: 134 PQ COMUNALES	CJ: 134 PQ COMUNALES

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** El conjunto se ubica sobre la Avenida Ciudad de Cali y Avenida El Dorado.

**Distribución del inmueble:** Cocina, habitación y baño social.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, y energía).

**NOTA CONTADORES:** Al inmueble no se le han instalado contadores de servicio público, de igual manera el conjunto no cuenta con el servicio de gas natural.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala		No hay
Comedor		No hay
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	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
		PlantaElect.	Si	Golfito	No
		Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si
				BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 212,217,437

VALOR ASEGURABLE \$ COP 212,217,437

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Actualizado el 01/07/2025, se adjunta cartas de compromiso de instalación de contadores y de desenglobado catastral, y se valida en visita la nomenclatura del apartamento.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-27 19:21:00



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	748
Garajes	Si tiene No. CJ: 134 PQ COMUNALES
Tipo de Garaje	Comunales

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	28.15	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	25.30	AVALUO	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	25.30

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES 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
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	mas de 500	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100	Transporte Público
Areas verdes	Bueno	0-100	Bueno
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	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de pisos	13	Irregularidad Planta	No
Nº de sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 512 TORRE 3	25.30	M2	\$8,388,041.00	100.00%	\$212,217,437.30
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$212,217,437</b>

Valor en letras  
Doscientos doce millones doscientos diecisiete mil cuatrocientos treinta y siete Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$212,217,437</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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:** De acuerdo a escritura pública de propiedad horizontal anexada, el conjunto cuenta con 93 parqueaderos comunales, y 41 parqueaderos para visitantes.

**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, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: 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:** Apartamento sin acabados en obra gris. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**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	5	\$213,525,000	1	\$213,525,000		\$		\$	\$8,439,723.32	3124614714
2	MISMO CONJUNTO	5	\$125,530,000	1	\$125,530,000		\$		\$	\$7,845,625.00	3124614714
3	Proyecto: Mistral Cuatro Vientos	5	\$245,700,000	1	\$245,700,000		\$		\$	\$7,678,125.00	601 3905331
<b>Del inmueble</b>		<b>512</b>		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	28.15	25.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,439,723.32
2	0	18	16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,845,625.00
3	0	35.5	32	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$7,678,125.00
	<b>1 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$7,987,824.44</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$400,216.83</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.01%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$8,388,041.27	<b>TOTAL</b>	\$212,217,444.12
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,587,607.61	<b>TOTAL</b>	\$191,966,472.54
VALOR TOTAL	\$212,217,437.30			

## Observaciones:

Se toma el valor máximo, ya que está más cerca a su valor comercial actual, ofrecido por parte de la constructora.

## Enlaces:

1.-<https://ingeurbn.com/proyecto/dc-26-apartestudios-en-venta-bogota/>

2.-<https://ingeurbn.com/proyecto/d-c-urban-apartestudios/>

3.-<https://www.cienquadradas.com/proyecto-de-vivienda/constructora-bolívar-mistral-cuatro-vientos-bogota-2509>

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

CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES DC 26  
APARTAESTUDIOS - PH | SANTA CECILIA | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

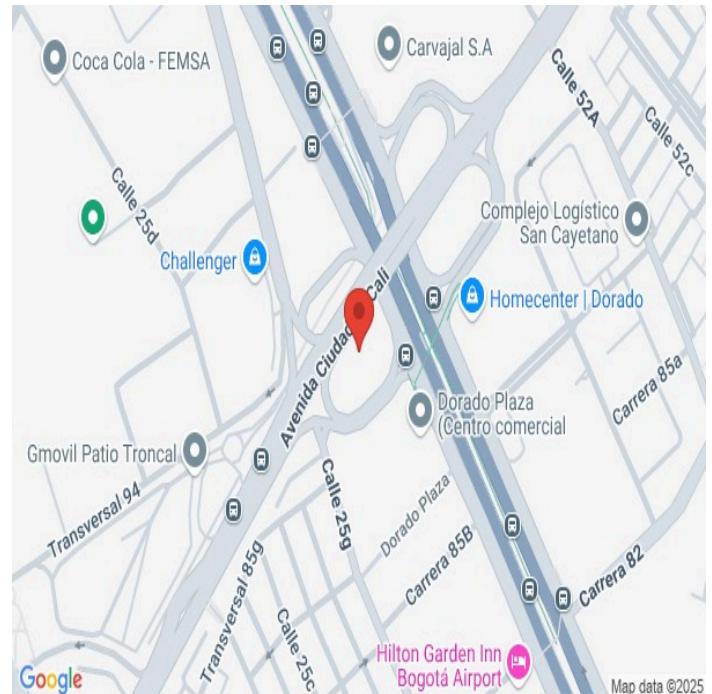
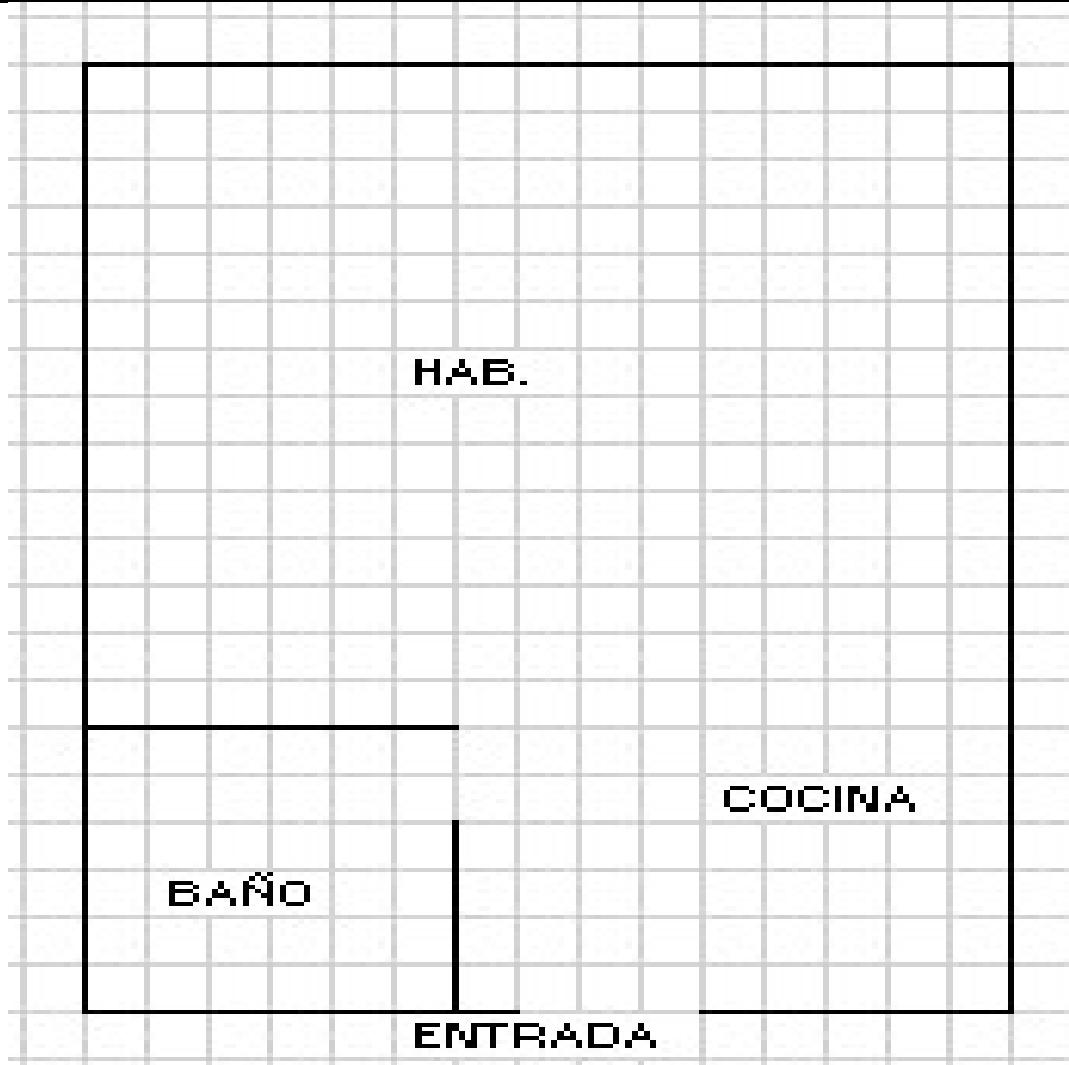
**Latitud:** 4.6776878

**Longitud:** -74.1201990

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 40' 39.6762''

**Longitud:** 74° 7' 12.7158''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Cocina



Habitación 1



Habitación 1



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS: General

Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Terrazas 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 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-1010201426



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

**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 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 P.O. 50~~

~~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-1010201426 M.I.: 50C-2247953*



**INGEURBE S.A.S**  
**Nit: 860.524.118 -1**

**CERTIFICA QUE**

La sociedad desarrolladora **INGEURBE S.A.S.**, informa que el Desenglobe 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,

---

**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**



**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 tres (3) días del mes junio del año dos mil veinticinco (2025).

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sandra Milena Acosta Parra".

**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: 2505203461114504768**

**Nro Matrícula: 50C-2247953**

Página 1 TURNO: 2025-386109

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 04:47:55 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 512 TORRE 3 CON ÁREA DE 28.15 M<sup>2</sup> CONSTRUIDA Y 25.30 M<sup>2</sup> ÁREA PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1313% 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: 2505203461114504768

**Nro Matrícula: 50C-2247953**

Pagina 3 TURNO: 2025-386109

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 04:47:55 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: 2025-386109

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PR PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO-DRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PR PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO DRIP.

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

#### **REGISTRADOR PRINCIPAL**

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

Edith Cristina Cortes Gómez | [ESPAÑOL](#)

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: Avaluo

Nombre del pagador: Edith Cristina Cortes Gómez

Identificación: 1010201426 (tel:1010201426)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1495819876 (tel:1495819876)

Cód. del pedido: 1126

Id pago: 3210

Ticket: 7428101126 (tel:7428101126)

Fecha de pago: 20/05/2025 05:23:34.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

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



ARCHIVO: LRHIPO-1010201426

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1010201426
	<b>Hash documento:</b>	f182e786b7
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-28 06:37:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 800177	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 152.201.72.206   2025-05-27 19:21:00	

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>

