



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1016014006

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	JORGE OSWALDO LEGUIZAMON FLOREZ				FECHA VISITA	01/07/2025	
NIT / C.C CLIENTE	1016014006				FECHA INFORME	03/07/2025	
DIRECCIÓN	CL 16I 102 31 AP 207				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda	
SECTOR	Urbano	Estrato 3				Militar y de Policía	
BARRIO	El Carmen Fontibón				EDAD (AÑOS)	7 años	
CIUDAD	Bogotá D.C.				REMODELADO		
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				OCCUPANTE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				TIPO DE INMUEBLE		
TIPO AVALUO	valor comercial				USO ACTUAL		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA						
IDENTIFICACIÓN	14254793						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	PERALTA RODRIGUEZ DORIS - PERALTA RODRIGUEZ NANCY - RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA						
NUM. ESCRITURA	2086 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	64	FECHA	18/08/2023		
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	AAA0265MFTO						
CHIP	AAA0265MFTO						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.						
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LARES FONTIBÓN I						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	212000	VRxM2	4622.76		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.954%						

OBSERVACIONES GENERALES				
Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del Colegio Pablo Neruda IED, reconocido en el sector.				
Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, estudio, baño social, baño privado, 3 habitaciones y 2 balcones.				
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS			DOTACIÓN COMUNAL		
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,467,220

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 192,467,220

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE:	Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 008. Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 009.

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)

  
**ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-07-02 12:15:00

  
**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	100
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	53.98	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	45.86	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	45.86

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 16I 102 31 AP 207 | El Carmen Fontibón | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2273, fecha: 16/05/2018, Notaría: 72 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demandas / interés</b>	Media	
<b>Nivel de equipamiento</b>		
<b>Comercial</b>	Bueno	100-200
<b>Escolar</b>	Bueno	300-400
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	0-100
<b>Areas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Sí      **Arborización:** Sí

## **Impacto Ambiental**

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

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	13
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	93
<b>Estructura</b>	Industrializado
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2018

**Comentarios de estructura**  
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observaron grietas o fallejos a simple vista.

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 207	45.86	M2	\$4,196,843.00	100.00%	\$192,467,219.98
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$192,467,220</b>

Valor en letras Ciento noventa y dos millones cuatrocientos sesenta y siete mil doscientos veinte Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$192,467,220</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: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 008. Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 009.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, el conjunto posee garajes de uso comunal, asignados por sorteo a cada unidad residencial.

**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: 2273, Fecha escritura: 16/05/2018, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$212.000, Total unidades: 100, 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, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$3,935,891.84	3209305211
2	FONTIBON	17	\$199,700,000	0.95	\$189,715,000		\$		\$	\$4,411,976.74	3001628386
3	FONTIBON	3	\$209,900,000	0.95	\$199,405,000		\$		\$	\$4,242,659.57	3108117519
<b>Del inmueble</b>		<b>207</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	53.98	45.86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,935,891.84
2	7	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,411,976.74
3	7	52	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,242,659.57
<b>años</b>	<b>7</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,196,842.72</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$241,326.74</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.75%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,438,169.46	<b>TOTAL</b>	\$203,534,451.34
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,955,515.98	<b>TOTAL</b>	\$181,399,962.63
VALOR TOTAL		\$192,467,219.98		

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.facebook.com/groups/esseesinmobiliario/posts/968196911876036/>2-[https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-centenario-bogota-3315453?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=compraventa&utm\\_content=search&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=13163942618&gbraid=0AAAAAADAr3OPAuut0txXSDqpxncl0LL&gclid=CwKCAIwsZPDhBWVEiAWDuObv\\_2cXLUcvIE0CITYm5apzSrkwab2o74lYAIQ\\_oLYPATLr0uNfYxoCiaMQAvD\\_BwE](https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-centenario-bogota-3315453?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=compraventa&utm_content=search&gad_source=1&gad_campaignid=13163942618&gbraid=0AAAAAADAr3OPAuut0txXSDqpxncl0LL&gclid=CwKCAIwsZPDhBWVEiAWDuObv_2cXLUcvIE0CITYm5apzSrkwab2o74lYAIQ_oLYPATLr0uNfYxoCiaMQAvD_BwE)3-<https://www.lincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-villemar-fontibon-bogota/191968715>

**DIRECCIÓN:**

CL 16I 102 31 AP 207 | El Carmen Fontibón | Bogotá D.C. | Cundinamarca

## **COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.672992091872027

**Longitud:** -74.14817629821951

## COORDENADAS (DMS)

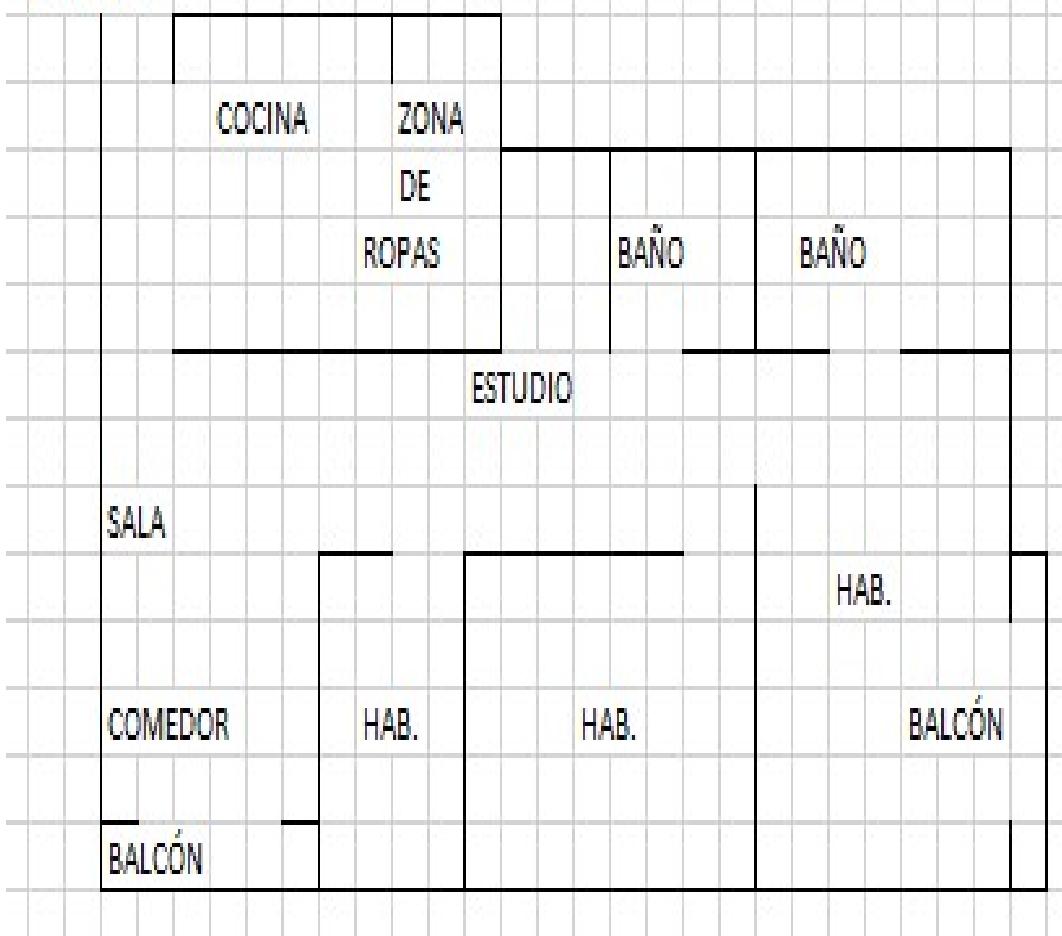
**Latitud:** 4° 40' 22.7706''

**Longitude:** 74° 8' 53.4336''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## ENTRADA



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS: General



## 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 evaluador 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 LRCAJA-1016014006**



PIN de Validación: ad210a30



<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, 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: ad210a30

**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, Fijos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de poca 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipo 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: ad210a30

<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. - COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1243 P-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

ad210a30



PIN de Validación: ad210a30



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 seis (06) días del mes de Junio 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: LRCAJA-1016014006 M.I.: 50C-2030265*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991

Nro Matrícula: 50C-2030265

Página 1 TURNO: 2025-479336

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 06:01:03 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

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

FECHA APERTURA: 24-05-2018 RADICACIÓN: 2018-36845 CON: ESCRITURA DE: 18-05-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0265MFTOCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2273 de fecha 16-05-2018 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. APARTAMENTO 207 con area de PRIVADA 45.86 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.954% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). MEDIANTE ESCRITURA # 3141 DE 29-06-2018 NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C., R.P.H. SE MODIFICA EL COEFICIENTE: 0.995%....\*AMMA\*.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA LARES S.A.S, ADQUIRIO POR COMPRA DE UNION PUNTO S.A. (ANTES INDUSTRIA DE TEXTILES Y SCREEN LTDA), (INTEXSCREEN LTDA), POR E.P. # 2898 DE 06-05-2016 NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE VELEZ LONDO/O DE SPIEGELBERG LUZ HELENA, POR E.P. # 3083 DE 10-12-2002 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE BUENAVENTURA ALDER TERESITA, POR E.P. # 3960 DE 13-07-1984 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 24-08-1984 AL FOLIO 50C-305796....\*AMMA\*.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 16I 102 31 AP 207 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 16I #102-31 APARTAMENTO 207

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2029304

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-06-2017 Radicación: 2017-45209

Doc: ESCRITURA 3764 del 08-06-2017 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA LARES S.A.S

NIT# 8301413254 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-36845



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991**

**Nro Matrícula: 50C-2030265**

Página 2 TURNO: 2025-479336

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 06:01:03 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

Doc: ESCRITURA 2273 del 16-05-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA LARES S.A.S

**NIT# 8301413254 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2018 Radicación: 2018-50873**

Doc: ESCRITURA 3141 del 29-06-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEMORIA DESCRIPTIVA, ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION, BIENES COMUNES INCORPORADAS Y DESCRIPCION AREA Y LINDEROS UNIDADES PRIVADAS FIJANDO TABLA DE COEFICIENTES Y CERRANDO LOS FMI 2030288 A LA 2030306

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

DE: CONSTRUCTORA LARES S.A.S

**NIT# 8301413254**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2018 Radicación: 2018-82071**

Doc: ESCRITURA 3082 del 28-06-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$160,825,600

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: CONSTRUCTORA LARES S.A.S

**NIT# 8301413254**

A: JIMENEZ AGUILLO RICHAR ALEXAHIR

**CC# 79667000 X**

A: OVALLE VELASQUEZ ISMELDA PATRICIA

**CC# 52220554 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-10-2018 Radicación: 2018-82071**

Doc: ESCRITURA 3082 del 28-06-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$6,318,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**NIT# 8909039388**

A: CONSTRUCTORA LARES S.A.S

**NIT# 8301413254 X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-12-2020 Radicación: 2020-69230**

Doc: ESCRITURA 2194 del 25-09-2020 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL ESTE Y OTROS

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

DE: JIMENEZ AGUILLO RICHAR ALEXAHIR

**CC# 79667000**

DE: OVALLE VELASQUEZ ISMELDA PATRICIA

**CC# 52220554**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991**

**Nro Matrícula: 50C-2030265**

Página 3 TURNO: 2025-479336

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 06:01:03 PM

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

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

**A: JIMENEZ AGUILLO RICHAR ALEXAHIR**

**CC# 79667000 X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-78239**

Doc: ESCRITURA 2086 del 18-08-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA

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

DE: JIMENEZ AGUILLO RICHAR ALEXAHIR

**CC# 79667000**

**A: PERALTA RODRIGUEZ DORIS**

**CC# 39761548 X 25%**

**A: PERALTA RODRIGUEZ NANCY**

**CC# 53028443 X 25%**

**A: RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA**

**CC# 35319000 X 50%**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-78239**

Doc: ESCRITURA 2086 del 18-08-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: PERALTA RODRIGUEZ DORIS

**CC# 39761548 X**

DE: PERALTA RODRIGUEZ NANCY

**CC# 53028443 X**

DE: RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA

**CC# 35319000 X**

**A: GONZALEZ GONZALEZ ALVARO**

**CC# 19241027**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-108362**

Doc: ESCRITURA 5718 del 19-12-2023 NOTARIA VEINTE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$5,000,000

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

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

DE: PERALTA RODRIGUEZ DORIS

**CC# 39761548 X**

DE: PERALTA RODRIGUEZ NANCY

**CC# 53028443 X**

DE: RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA

**CC# 35319000 X**

**A: PUERTO DIAZ EDELMIRA**

**CC# 52115191**

**A: VARGAS QUITIAN JUAN DAVID**

**CC# 1013686901**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-70683 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-13518 Fecha: 10-07-2018

SE INCLUYE ANT POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD. ART 59 LEY 1579/12 AUXE 102C2018-13518



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991**

**Nro Matrícula: 50C-2030265**

Página 4 TURNO: 2025-479336

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 06:01:03 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

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-19380

Fecha: 09-10-2023

SE CORRIGE CODIGO DE ESPECIFICACION DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2023-19380

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-479336

FECHA: 26-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

# Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$302.000,00

27 jun, 2025--7:58:06 PM

Producto o servicio

Avaluó

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*0226

Código de confirmación

1585525052

(CUS)

IP

191.156.233.20

[Volver al comercio](#)



ARCHIVO: LRCAJA-1016014006

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>	LRCAJA-1016014006
	<b>Hash documento:</b>	dbc16ea5e8
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-03 09:18:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 878281	
<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 190.24.19.132   2025-07-02 12:15:00	

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>

