



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	01/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 16I 102 31 AP 207		
Barrio	El Carmen Fontibón		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	PERALTA RODRIGUEZ DORIS - PERALTA RODRIGUEZ NANCY - RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA		

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: JORGE OSWALDO LEGUIZAMON FLOREZ

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 **PERALTA RODRIGUEZ DORIS - PERALTA RODRIGUEZ NANCY - RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA** ubicado en la CL 16l 102 31 AP 207 El Carmen Fontibón, 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 \$192,467,220 pesos m/cte (Ciento noventa y dos millones cuatrocientos sesenta y siete mil doscientos veinte).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL


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
TOTALES					100%	\$192,467,220

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

Perito actuante



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



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	0	Valor del avalúo en UVR	192,467,219.98
Proporcional	0	192,467,220	Valor asegurable	192,467,220
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación
garantía

Observación
calificación

Observación

Código	LRCAJA-1016014006	Propósito	Modelo 8-14	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	JORGE OSWALDO LEGUIZAMON FLOREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1016014006	Teléfono	3114757935
Email	jljorgeflorez0601@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	PERALTA RODRIGUEZ DORIS - PERALTA RODRIGUEZ NANCY - RODRIGUEZ DE PERALTA SONIA MARIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39761548 - 53028443 - 35319000	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 16I 102 31 AP 207				
Conjunto	EDIFICIO LARES FONTIBÓN I				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Carmen Fontibón	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del Colegio Pablo Neruda IED, reconocido en el sector.</p> <p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, estudio, baño social, baño privado, 3 habitaciones y 2 balcones.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	207																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>53.98</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.86</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	53.98	AREA PRIVADA	M2	45.86	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I.	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	53.98																					
AREA PRIVADA	M2	45.86																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/I.																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>46</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.86</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.86						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.86																					
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 observa 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:	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.																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2086	EscrituraDePropiedad	18/08/2023	64	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2030265	26/06/2025	AAA0265MFTO	0.954%	AAA0265MFTO	AP 207

Observación 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 008.
Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 009.

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

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	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	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

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	2273		Fecha escritura	16/05/2018	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	\$212.000	Total unidades	100	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	13	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	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	7 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

Dirección: CL 161 102 31 AP 207 | El Carmen Fontibón | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.672992091872027
GEOGRAFICAS : 4° 40' 22.7706''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.14817629821951
GEOGRAFICAS : 74° 8' 53.4336''

#	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
Del inmueble		207		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	7 años									
									PROMEDIO	\$4,196,842.72
									DESV. STANDAR	\$241,326.74
									COEF. VARIACION	5.75%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,438,169.46	TOTAL	\$203,534,451.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,955,515.98	TOTAL	\$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=spc&utm_campaign=comprausadormi&utm_content=search&qad_source=1&qad_campaignid=13163942618&qbrad=0AAAAADA_nOPAvuotedxSd6ipens0LLF&qcid=CjwKCAjwZPD8BhBWEwaDuObv_2oXc_LWvviEQ0OCITYm5gezSokwab2674iYAQ_cLYPATL0uNfYxoCiaMOAvD_BwE				
3- https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villemar-fontibon-bogota/91968715				

Plano

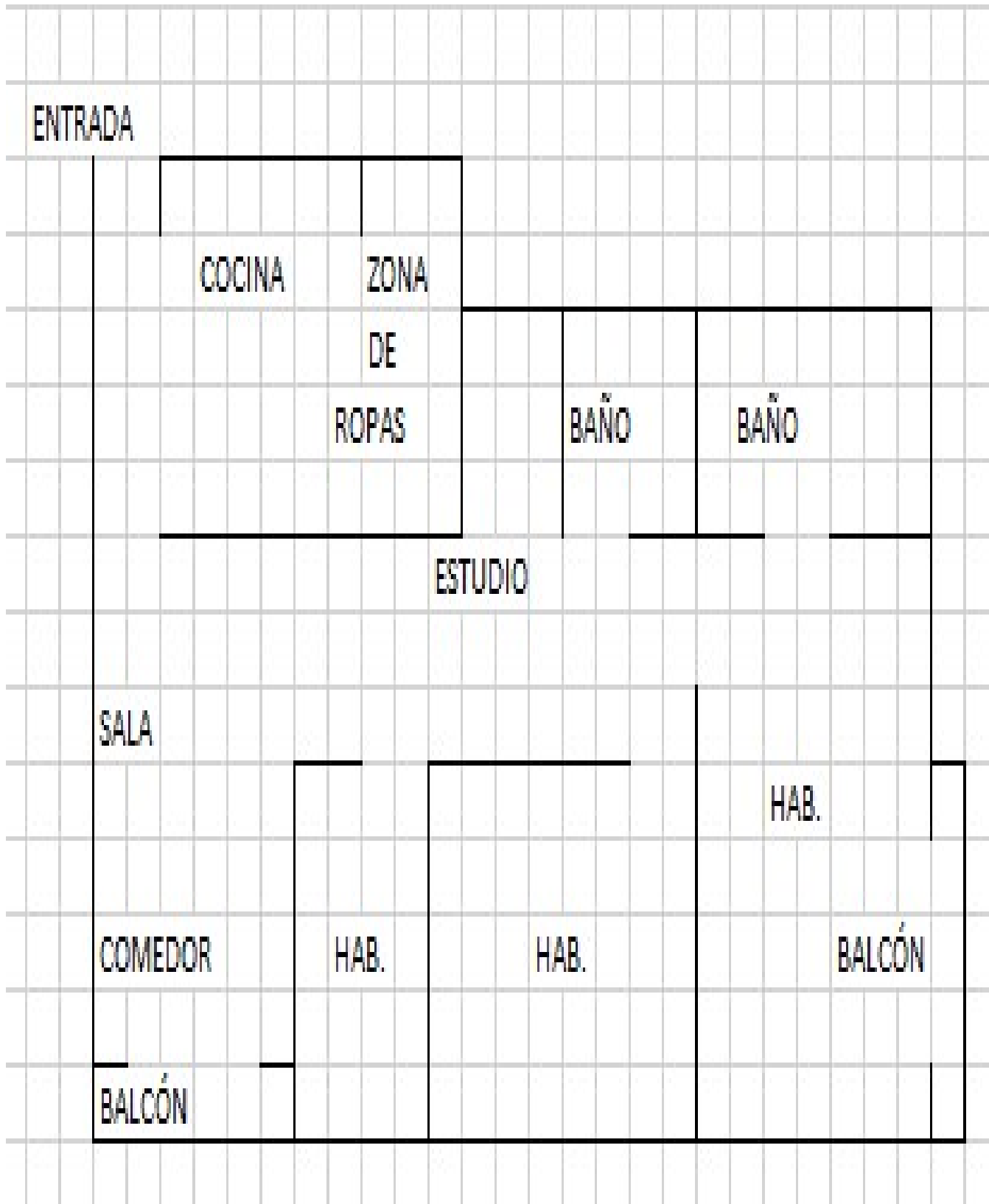


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



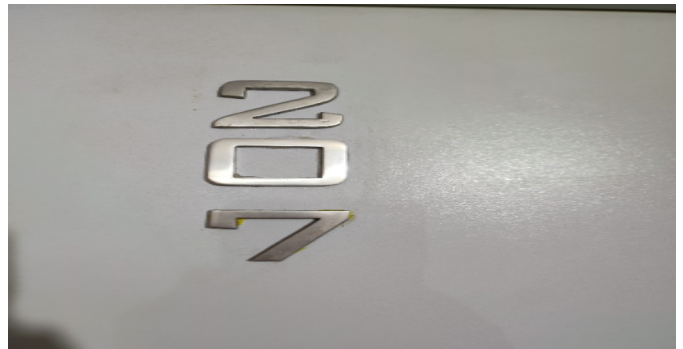
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



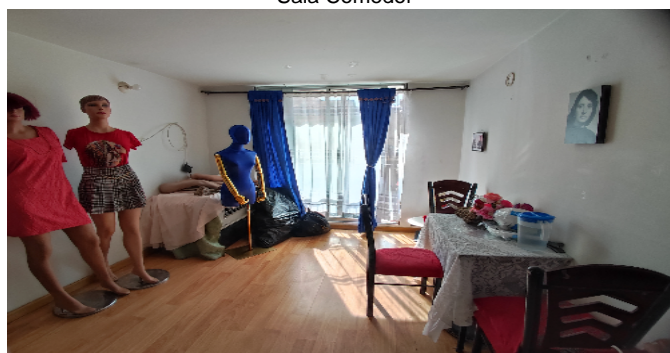
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



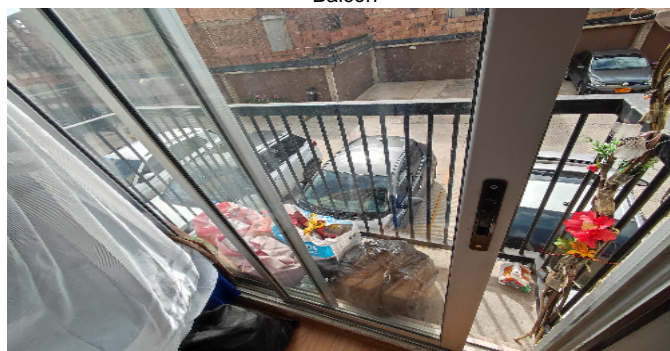
Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Estudio



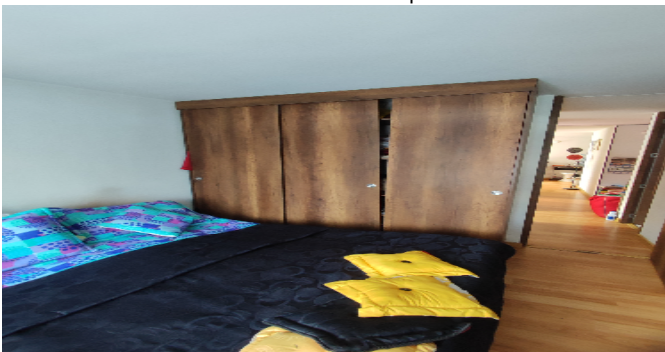
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



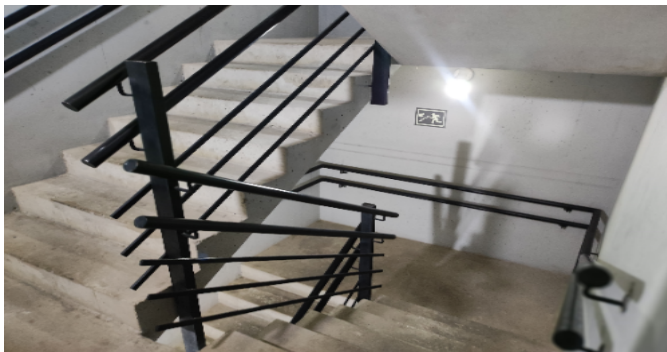
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ



Terrazas 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 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.

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.

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 valorar 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 LRCAJA-1016014006



PIN de Validación: ad210a30



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 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 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1016014006 M.I.: 50C-2030265

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, cables 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, 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: ad210a30



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, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-127241-577

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 día 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 de 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991

Nro Matrícula: 50C-2030265

Pagina 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 - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA 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 BOGOTA D. C. APARTAMENTO 207 con area de PRIVADA 45.86 M2 con coeficiente de 0.954% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984), MEDIANTE ESCRITURA # 3141 DE 29-06-2018 NOTARIA 72 DE BOGOTA 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 BOGOTA 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 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE BUENAVENTURA ALDER TERESITA, POR E.P. # 3960 DE 13-07-1984 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 24-08-1984 AL FOLIO 50C-305796....*AMMA*.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 161 102 31 AP 207 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 161 #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 BOGOTA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991****Nro Matrícula: 50C-2030265**

Pagina 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 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 AGUILLON RICHAIR 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 AGUILLON RICHAIR ALEXAHIR****CC# 79667000****DE: OVALLE VELASQUEZ ISMELDA PATRICIA****CC# 52220554**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991****Nro Matrícula: 50C-2030265**

Pagina 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 AGUILLON RICHALEXAHIR**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 BOGOTA 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 AGUILLON RICHALEXAHIR

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 BOGOTA 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 BOGOTA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506265814116671991

Nro Matrícula: 50C-2030265

Pagina 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

Avaluo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*0226

Código de confirmación
(CUS)

1585525052

IP

191.156.233.20

Volver al comercio