



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1000942585

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE			HAMILTON LOPEZ ANGARITA 1000942585	
DIRECCIÓN SECTOR			KR 112F 72C 21 IN 6 AP 302 Urbano Estrato 3	
BARRIO CIUDAD			VILLAS DE ALCALA Bogotá D.C.	
DEPARTAMENTO PROPOSITO			Cundinamarca Hipotecario	
TIPO AVALUO VALUADOR			valor comercial ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA	
IDENTIFICACIÓN			14254793	

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOPEZ ANGARITA HAMILTON					
NUM. ESCRITURA	6059 Escritura De #NOTARIA	41	FECHA	11/12/2024		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	005668050300603002					
CHIP	AAA0202THKL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1927 del 25-05-2007 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS CEREZOS					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2 3357.39		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.123%					

M. INMOB.	N°
50C-1682958	AP 302
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	160

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** El inmueble se ubica a pocas cuadras de la Av. Calle 72, vía de acceso principal al sector.

**Distribución del inmueble:** Sala, comedor, 3 habitaciones, baño social, baño privado, cocina, zona de ropa y balcón.

**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.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 253,508,951

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 253,508,951

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 015.

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: 2025-07-16 14:28:00

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	240
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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	63.70	AVALUO	PESOS	155.432.000
AREA PRIVADA	M2	59.57	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.57

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 112F 72C 21 IN 6 AP 302 | VILLAS DE ALCALA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1927, fecha: 25/05/2007, Notaría: 36 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

## 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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2007

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: CI 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 302	59.57	M2	\$4,255,648.00	100.00%	\$253,508,951.36
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$253,508,951</b>

Valor en letras Doscientos cincuenta y tres millones quinientos ocho mil novecientos cincuenta y uno Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$253,508,951</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:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 015.

**Garaje:** De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el uso exclusivo del garaje número 160.

**Entorno:** El inmueble se ubica en un sector urbano de vocación predominantemente residencial, con presencia de usos complementarios como comercio de bajo impacto, equipamientos institucionales y espacios recreativos. La zona cuenta con infraestructura vial consolidada, vías pavimentadas de doble sentido, andenes peatonales, señalización adecuada y acceso a transporte público colectivo e individual.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1927, Fecha escritura: 25/05/2007, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$200.000, Total unidades: 240, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**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	KR 112F 72C 21	1	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000		\$		\$	\$4,486,111.11	3113678398
2	VILLAS DE ALCALA	1	\$227,500,000	0.95	\$216,125,000		\$		\$	\$4,322,500.00	3212163945
3	VILLAS DE ALCALA	1	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$3,958,333.33	3152640914
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>	.	.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	59	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,486,111.11
2	17	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,322,500.00
3	17	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,958,333.33
	<b>18 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,255,648.15</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$270,165.18</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.35%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,525,813.33	<b>TOTAL</b>	\$269,602,699.81
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,985,482.97	<b>TOTAL</b>	\$237,415,220.38
VALOR TOTAL	\$253,508,951.36			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/apartamento-en-venta-en-puerto-amor-bogota-3407449>2-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-engativa-bogota/192305800>3-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villas-de-granada-bogota/192367146>

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

KR 112F 72C 21 IN 6 AP 302 | VILLAS DE ALCALA | Bogotá D.C.  
| Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

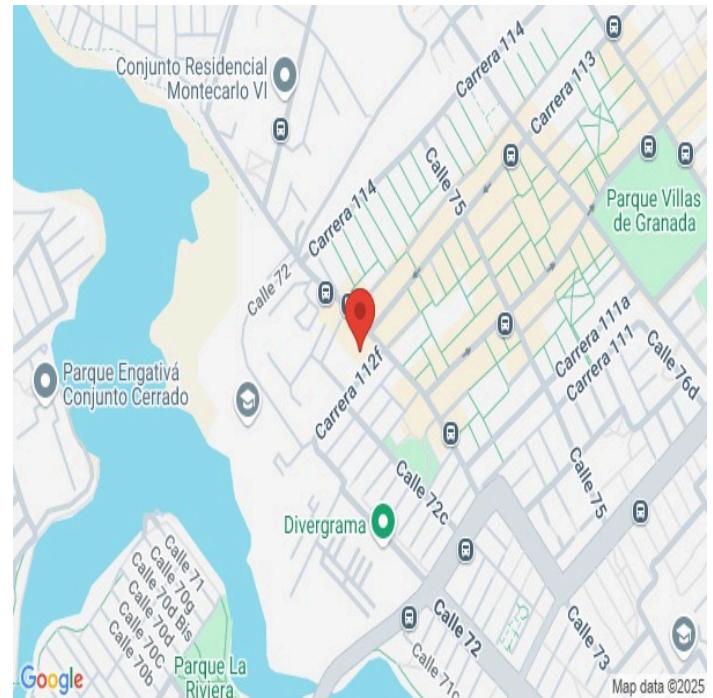
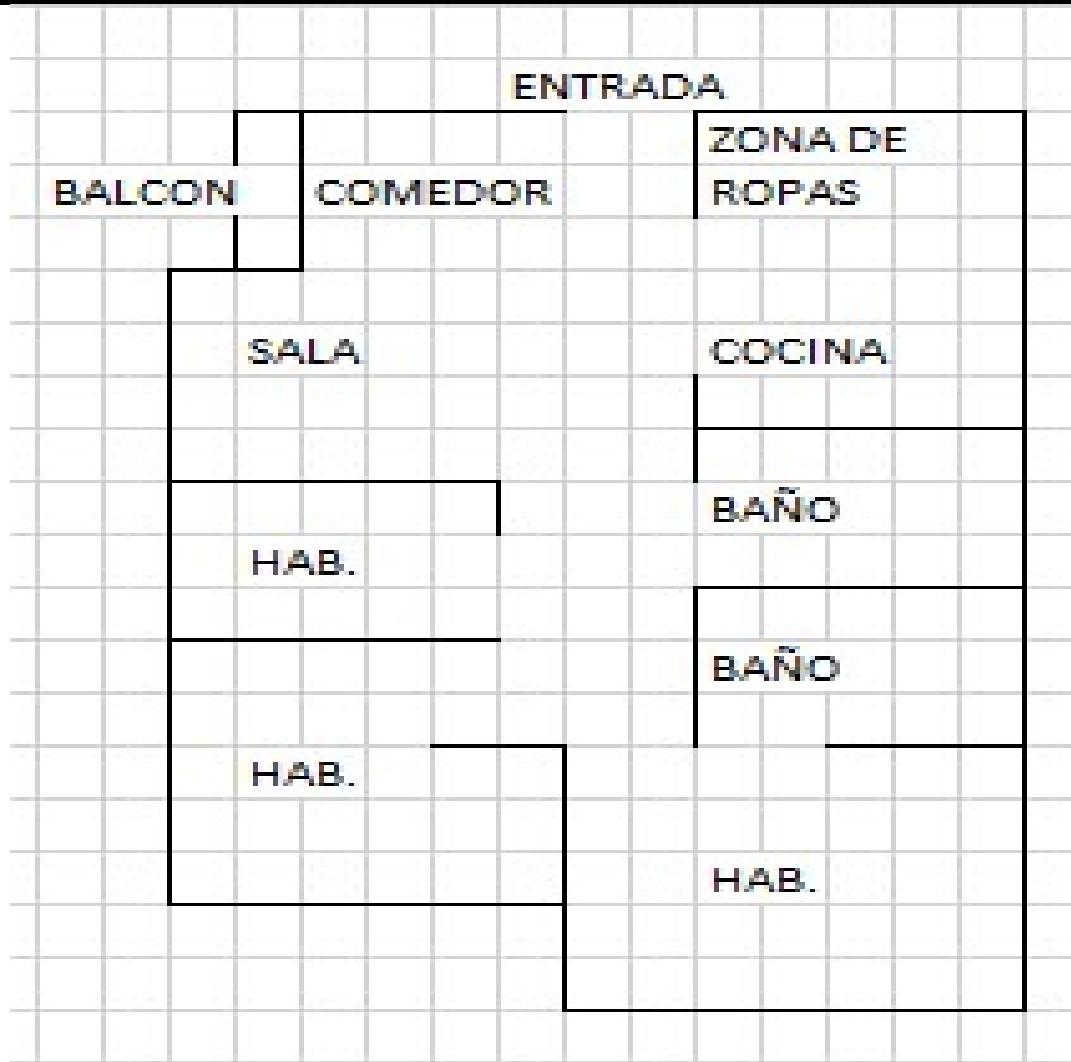
**Latitud:** 4.7147085

**Longitud:** -74.1278566

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 42' 52.9524''

**Longitud:** 74° 7' 40.2852''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS: General

Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



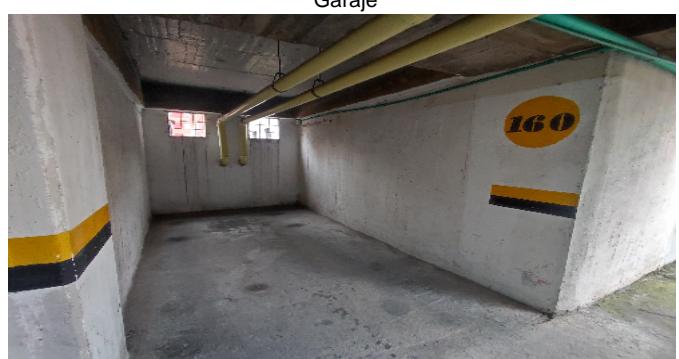
Closet hab. 3



Baño Social 1



## FOTOS: General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE  
2025

FACTURA  
IMUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 25010274760 401  
Factura Número: 2025001041802854901 CODIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0202THKL	2. DIRECCIÓN KR 112F 72C 21 IN 6 AP 302	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01682958
---------------------	---	--

## B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4.TIPO	5.No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	73198711	JOAQUIN FERNANDO MONTERO DIAZ	100	PROPIETARIO	KR 112F 72C 21 IN 6 AP 302	BOGOTA, D.C.

## 11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL <b>155.432.000</b>	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO <b>466.000</b>	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	3.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	<b>463.000</b>

## D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		463.000		463.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		46.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		417.000		463.000

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	46.000	46.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	463.000	509.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

## 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-1000942585



PIN de Validación: b8b50ab3



<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: b8b50ab3

**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, cables eólicos, 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: b8b50ab3

<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 IP 0-50~~

~~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

b8b50ab3



PIN de Validación: b8b50ab3



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 siete (07) días del mes de Julio 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-1000942585 M.I.: 50C-1682958*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2507045303117037921**

**Nro Matrícula: 50C-1682958**

Página 2 TURNO: 2025-494951

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 09:26:07 AM

**"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: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-05-2007 Radicación: 2007-55272**

Doc: ESCRITURA 1927 del 25-05-2007 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS CEREZOS 1 ETAPA

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

**A: URBE CAPITAL S.A.**

**NIT# 8600440135 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-09-2008 Radicación: 2008-96104**

Doc: ESCRITURA 3891 del 28-08-2008 NOTARIA 36 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$82,145,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

**DE: URBE CAPITAL S.A.**

**NIT# 8600440135**

**A: MOYANO SALAMANCA SANDRA CAROLINA**

**CC# 52533530 X**

**A: PAEZ RAMIREZ GIOVANNI**

**CC# 79709535 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-09-2008 Radicación: 2008-96104**

Doc: ESCRITURA 3891 del 28-08-2008 NOTARIA 36 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MOYANO SALAMANCA SANDRA CAROLINA

CC# 52533530 X

DE: PAEZ RAMIREZ GIOVANNI

CC# 79709535 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-06-2009 Radicación: 2009-58788**

Doc: OFICIO 930274 del 23-12-2008 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-2009 Radicación: 2009-66518**

Doc: ESCRITURA 2857 del 25-06-2009 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIF.ARTS.1,6,7,8,11 Y 31.Y COEF.COPROP.SE APLICA UNICAMENTE A SUPERLOTE 1 Y SEGREGADOS.POR AREA, LOCALIZACION,LINDEROS,DESCRIPCION Y PERSONA JURIDICA,DEFINITIVOS.





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

**Certificado generado con el Pin No: 2507045303117037921**

**Nro Matrícula: 50C-1682958**

Página 4 TURNO: 2025-494951

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 09:26:07 AM

**"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

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: URBE CAPITAL S.A.**

**NIT# 8600440135**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-50086**

Doc: ESCRITURA 1457 del 26-04-2022 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$203,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA: 0125 COMPROVANTA

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

**DE: MOYANO SALAMANCA SANDRA CAROLINA**

**CC# 52533530**

**DE: PAEZ RAMIREZ GIOVANNI**

**CC# 79709535**

**A: MONTERO DIAZ JOAQUIN FERNANDO**

**CC# 73198711 X**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-50086**

Doc: ESCRITURA 1457 del 26-04-2022 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 POR 2 A/OS

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

**DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**

**NIT# 8600219677**

**A: MONTERO DIAZ JOAQUIN FERNANDO**

**CC# 73198711**

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2957**

Doc: ESCRITURA 6059 del 11-12-2024 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

**DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**

**NIT# 8600219677**

**A: MONTERO DIAZ JOAQUIN FERNANDO**

**CC# 73198711**

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2957**

Doc: ESCRITURA 6059 del 11-12-2024 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$223,182,400

ESPECIFICACION: COMPROVANTA: 0125 COMPROVANTA

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

**DE: MONTERO DIAZ JOAQUIN FERNANDO**

**CC# 73198711**

**A: LOPEZ ANGARITA HAMILTON**

**CC# 1000942585 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507045303117037921**

**Nro Matrícula: 50C-1682958**

Página 5 TURNO: 2025-494951

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 09:26:07 AM

**"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

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2957**

Doc: ESCRITURA 6059 del 11-12-2024 NOTARIA CUARENTA Y UNO 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: LOPEZ ANGARITA HAMILTON CC# 1000942585 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-29448 Fecha: 19-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 15 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-2636 Fecha: 13-02-2025

SE CORRIGE CEDULA ANOT.14-15 VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2025-2636

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-494951 FECHA: 04-07-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTÁ**

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**

← Comprobante de pago

⌚ Pago con QR



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
04 de julio de 2025 a las 12:19 p. m.

Referencia  
M7689268



ARCHIVO: LRHIPO-1000942585

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-1000942585
	<b>Hash documento:</b>	21c22a32fc
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-16 12:54:13

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 216025	
<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 190.24.188.64   2025-07-16 14:28:00	

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>

