



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1033695376

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE AUGUSTO AIZAGA RIVERA
NIT / C.C CLIENTE	1033695376
DIRECCIÓN	KR 25 52C 80 SUR IN 8 AP 116
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	TUNAL ORIENTAL
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/08/2025
FECHA INFORME	11/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PUCHANA ORTIZ LUIS ALFONSO			
NUM.	10678 Escritura	#NOTARIA	29	FECHA
ESCRITURA	ePropiedad			27/06/2025
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	52AS 24C 4 16			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0015AMHY			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2156 del 25-09-1985 NOTARIA 8. de BOGOTA			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	MULTIFAMILIAR NORTE DE SANTANDER DE LA URBANIZACIÓN EL TUNAL SEGUNDO SECTOR P.H.			
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	136000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.38%.			2509.23

M. INMOB.	N°
50S-915356	AP 116
MATRICULA	NRO. GARAJE
CJ: 153 comunales	CJ: 153 comunales

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra al lado del colegio Marco Fidel Suárez.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social y tres habitaciones.

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	No	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	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 220,083,328

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 220,083,328

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

## NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-11 15:03:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	250
Garajes	Si tiene <b>No.</b> CJ: 153 comunales
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
Decreto POT 555 de 2021.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.50	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	54.20	AVALUO	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.59	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	54.20

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 25 52C 80 SUR IN 8 AP 116 | TUNAL ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2156, fecha: 25/09/1985, Notaría: 8 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
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	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1985

## 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: 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 116	54.20	M2	\$4,060,578.00	100.00%	\$220,083,327.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$220,083,328</b>
Valor en letras	Doscientos veinte millones ochenta y tres mil trescientos veintiocho Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$220,083,328</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**

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

**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: 2156, Fecha escritura: 25/09/1985, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 136.000, Total unidades: 250, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 153 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 5 **Total Parqueaderos:** 153

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados de la vivienda presentan una calidad normal, adecuada para su uso residencial, con elementos convencionales que cumplen correctamente su función. El estado general de conservación es bueno, sin evidencias de deterioros significativos, mostrando mantenimiento regular y condiciones que permiten una habitabilidad confortable. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en gres, paredes en ladrillo a la vista, 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	MISMO CONJUNTO	4	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,031,365.31	3173313363
2	B. TUNAL ORIENTAL	3	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,031,365.31	3204894207
3	B. TUNAL ORIENTAL	3	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000		\$		\$	\$4,119,003.69	3132965709
<b>Del inmueble</b>		<b>116</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	40	59.50	54.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,031,365.31
2	40	59.50	54.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,031,365.31
3	40	59.50	54.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,119,003.69
	<b>40 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,060,578.10</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$50,598.04</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.25%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,111,176.15</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$222,825,747.09</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,009,980.06</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$217,340,919.31</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$220,083,327.60</b>		

Observaciones:

## Enlaces:

1.-[https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-tunal-bogota/10882153?\\_gl=1\\*chv0ic\\*up\\*MQ\\_\\*qs\\*MQ\\_&gclid=Cj0KCQiwgeBhD9ARisAFZMbfhAn7PR7CwvXvhW5bzCxz2RJDGjBrnJ1e3rbEmjbS7icYvac-kaAgpEALw\\_wcB&braid=0AAAAAADxcnHtv\\_nvMrmk4wpZtOZ2Yield](https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-tunal-bogota/10882153?_gl=1*chv0ic*up*MQ_*qs*MQ_&gclid=Cj0KCQiwgeBhD9ARisAFZMbfhAn7PR7CwvXvhW5bzCxz2RJDGjBrnJ1e3rbEmjbS7icYvac-kaAgpEALw_wcB&braid=0AAAAAADxcnHtv_nvMrmk4wpZtOZ2Yield)2.-[https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-tunal-bogota/191758856?\\_gl=1\\*so0kyn\\*up\\*MQ\\_\\*qs\\*MQ\\_&gclid=Cj0KCQiwgeBhD9ARisAFZMbfhAn7PR7CwvXvhW5bzCxz2RJDGjBrnJ1e3rbEmj0S7icYvac-kaAgpEALw\\_wcB&braid=0AAAAAADxcnHtv\\_nvMrmk4wpZtOZ2Yield](https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-tunal-bogota/191758856?_gl=1*so0kyn*up*MQ_*qs*MQ_&gclid=Cj0KCQiwgeBhD9ARisAFZMbfhAn7PR7CwvXvhW5bzCxz2RJDGjBrnJ1e3rbEmj0S7icYvac-kaAgpEALw_wcB&braid=0AAAAAADxcnHtv_nvMrmk4wpZtOZ2Yield)3.-[https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-tunal-bogota/192614259?\\_gl=1\\*11mf8fs\\*up\\*MQ\\_\\*qs\\*MQ\\_&gclid=Cj0KCQiwgeBhD9ARisAFZMbfhAn7PR7CwvXvhW5bzCxz2RJDGjBrnJ1e3rbEmj0S7icYvac-kaAgpEALw\\_wcB&braid=0AAAAAADxcnHtv\\_nvMrmk4wpZtOZ2Yield](https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-tunal-bogota/192614259?_gl=1*11mf8fs*up*MQ_*qs*MQ_&gclid=Cj0KCQiwgeBhD9ARisAFZMbfhAn7PR7CwvXvhW5bzCxz2RJDGjBrnJ1e3rbEmj0S7icYvac-kaAgpEALw_wcB&braid=0AAAAAADxcnHtv_nvMrmk4wpZtOZ2Yield)

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

KR 25 52C 80 SUR IN 8 AP 116 | TUNAL ORIENTAL | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

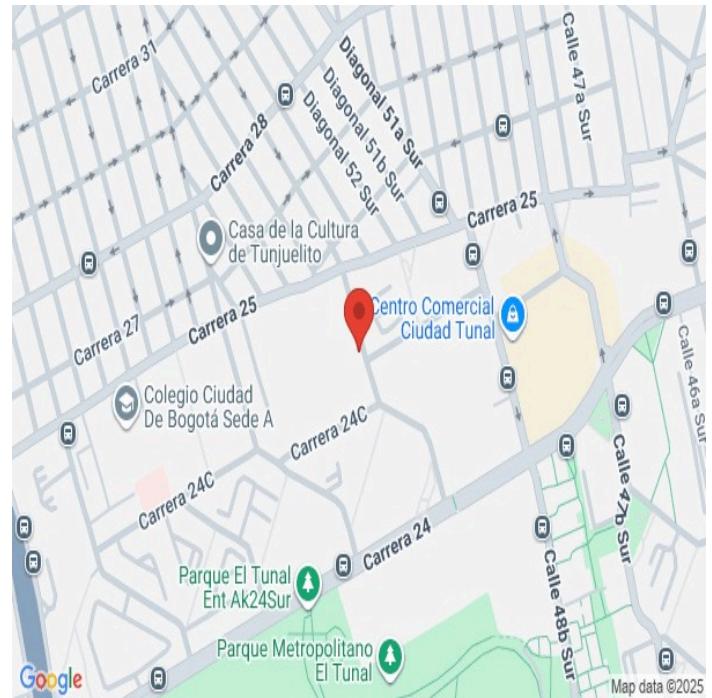
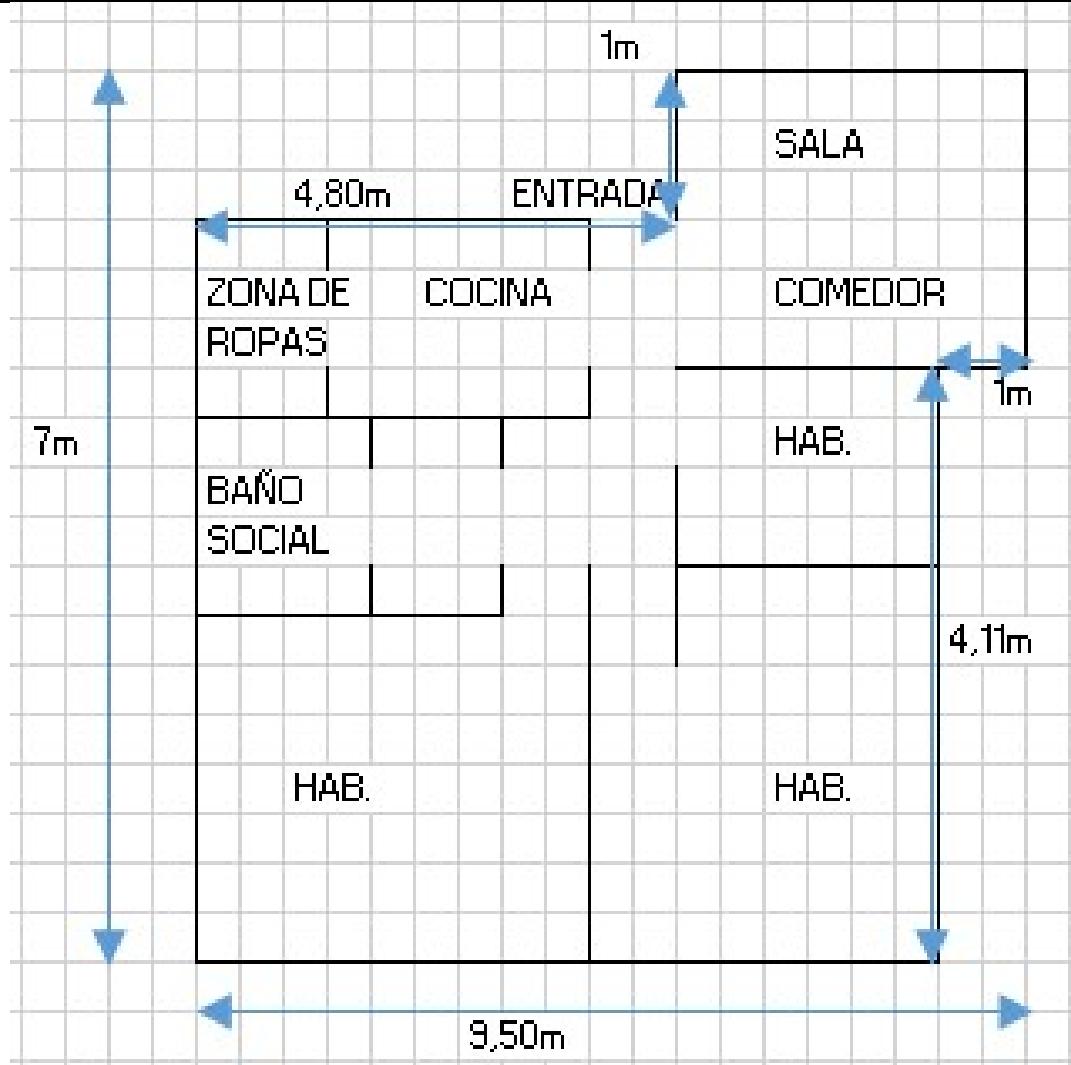
**Latitud:** 4.578024418697728

**Longitud:** -74.13384374847945

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 34' 40.8864''

**Longitud:** 74° 8' 1.8378''

**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



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS: General

Habitación 1



Closest hab. 1



Habitación 2



Closest hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ

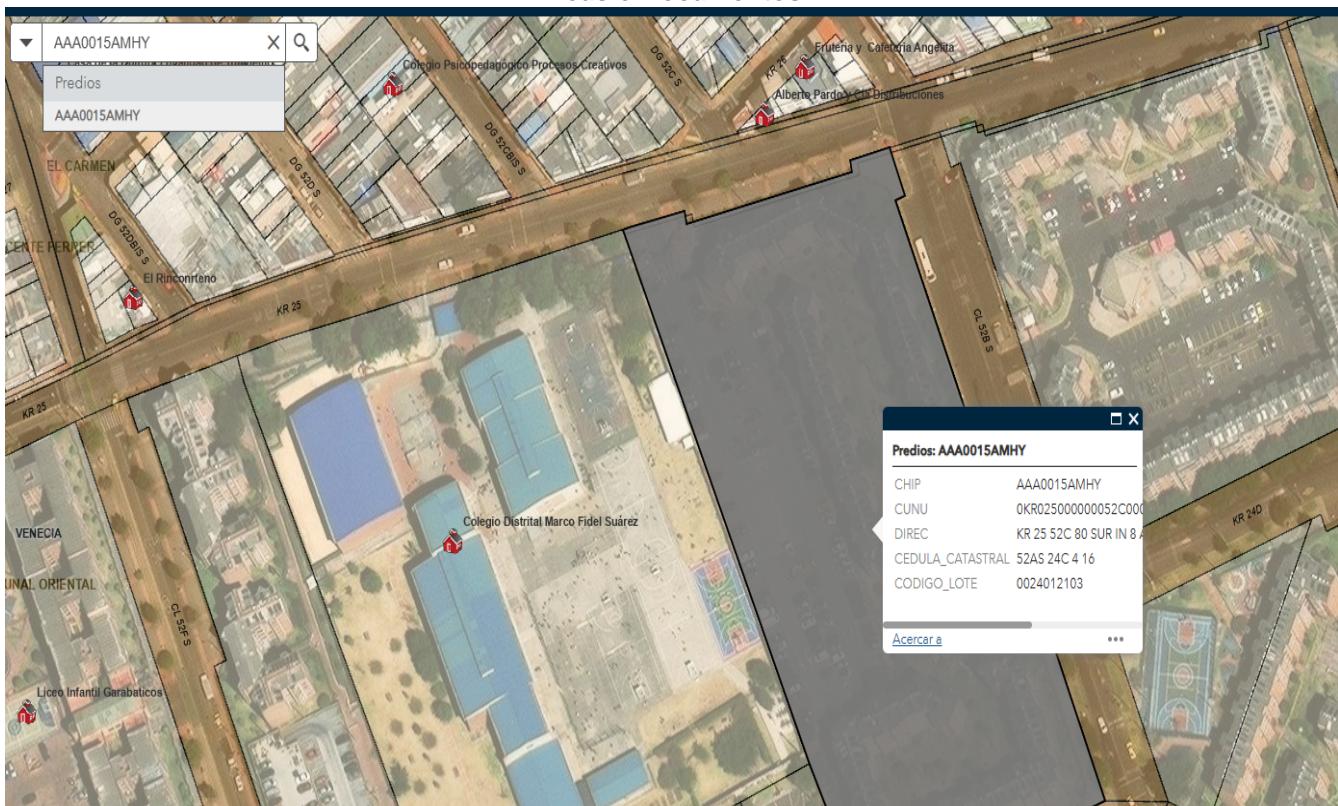


Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos



## Areas o Documentos

AAA0015AMHY

[Ver Datos](#)

- Educación (35)
- Función Pública (19)
- Imágenes y fotografías aéreas (28)
- Inclusión Social y Reconciliación (39)
- Justicia y Derecho (9)
- Mujer (50)
- Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

**Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)**

Valor Administración Moda: 86,400  
Uso Otros: NO  
Uso Diferente Residencial: NO  
Encuesta: VISITADO  
Fase Recolección Información: FASE III  
Número Unidades: 250  
Tipo Unidad: APARTAMENTO  
Número Unidades Vivienda: 250  
Área Privada Construida: 14,084.50  
Área Común Construida: 2,473.20  
Área Común Lote: 0  
Área Privada Lote: 14,443  
Escala Captura: 1:1000  
Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

[Acerca a](#) [...](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

## Areas o Documentos

**AAA0015AMHY**

**Ver Datos**

- █ **Educación (35)**
- █ **Función Pública (19)**
- █ **Imágenes y fotografías aéreas (28)**
- █ **Inclusión Social y Reconciliación (39)**
- █ **Justicia y Derecho (9)**
- █ **Mujer (50)**
- █ **Ordenamiento Territorial (32)**

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018

**Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)**

Conjunto Cerrado: NO  
Vetustez: 1985  
Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierto: 0  
Parqueadero Comunal Cubierto: 0  
Parqueadero Comunal Descubierto: 153  
Parqueadero Visitante Cubierto: 0  
Parqueadero Visitante Descubierto: 0  
Número Pisos: 5  
Total Parqueaderos: 153  
Depósito Privado: 0  
Número Sotanos: 0  
Número Semisotanos: 0  
Portería: 1  
Cerramiento: Si

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

## Areas o Documentos

**AAA0015AMHY**

**Ver Datos**

- █ **Educación (35)**
- █ **Función Pública (19)**
- █ **Imágenes y fotografías aéreas (28)**
- █ **Inclusión Social y Reconciliación (39)**
- █ **Justicia y Derecho (9)**
- █ **Mujer (50)**
- █ **Ordenamiento Territorial (32)**

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018

**Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)**

Código Lote: 0024012103  
Dirección: KR 25 52 C 80 SUR  
Estrato Socioeconómico: Estrato 3  
Puntaje Mediana: 35  
Nombre Barrio Catastral: TUNAL ORIENTAL  
Localidad: Tunjuelito  
Tipo Proyecto: OTRO  
Tipo PH: PH  
Nombre Copropiedad: MULTIFAMILIAR NORTE DE SANTANDER  
Conjunto Cerrado: NO  
Vetustez: 1985  
Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierto: 0  
Parqueadero Comunal Cubierto: 0

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## 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-1033695376**



PIN de Validación: aedelaa6e



<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: aedelaa6



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



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 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: aede0a6e

<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. / DISTRITO DE MARCA~~

~~Dirección: CARRERA 89A # 77-12 / P.O. 50~~

~~Teléfono: 3124024102~~

~~Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com~~

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



#### PIN DE VALIDACIÓN

aede0a6e



PIN de Validación: aedelaa6e



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 ocho (08) días del mes de Agosto 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-1033695376 M.I.: 50S-915356*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507213218118048185

Nro Matrícula: 50S-915356

Página 1

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 08:54:28 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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 01-11-1985 RADICACIÓN: 85-129233 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-10-1985

CODIGO CATASTRAL: AAA0015AMHY COD CATASTRAL ANT: BS 56 AS 19-C-1

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 116. PLANO 7. FORMA PARTE DEL MULTIFAMILIAR NORTE DE SANTANDER. TIENE SU ENTRADA POR EL HALL DE ACCESO. ESTA LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO. AREA BRUTA: 59.50 M<sup>2</sup>., AREA PRIVADA: 54.20 M<sup>2</sup>., ALTURA: 2.20 MTS. LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE 0.38%. CONSTA DE: SALON COMEDOR. TRES ALCOBAS. UN BAO. COCINA Y ROPAS. ESTA DESTINADO EXCLUSIVAMENTE PARA VIVIENDA FAMILIAR. Y CUYOS LINDEROS Y DEMAS OBRAN EN LA ESCRITURA 2156 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1985, NOTARIA 8. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 25 52C 80 SUR IN 8 AP 116 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 25 51-80 SUR IN 08 AP 116 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 25 51-80 S APTO 116 URBANIZACION EL TUNAL 2 MANZANA M-11

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

50S - 815273

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-10-1985 Radicación: 85-129233

Doc: ESCRITURA 2156 del 25-09-1985 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-03-1986 Radicación: 86-29601

Doc: ESCRITURA 2763 del 18-11-1985 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,376,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT# 60002963

A: MONRAS GABRIEL ENRIQUE CC# 1100731 X

A: MONRAS MUZOZ GABRIEL ENRIQUE CC# 79323111 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-03-1986 Radicación: 86-29601

Doc: ESCRITURA 2763 del 18-11-1985 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,138,400

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MONRAS GABRIEL ENRIQUE CC# 1000731 X







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507213218118048185

Nro Matrícula: 50S-915356

Página 4

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 08:54:28 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-285211      FECHA: 21-07-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



# ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRQ1f8HyGTEC

08 Ago 2025 - 06:30 p. m.

## Datos del pago



Valor pagado

**\$ 300.000**

Referencia

**1033695376 Aizaga Ri**

## Producto destino



**LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia

**944 - 020978 - 45**

## Producto origen



**Cuenta de Ahorros**

Ahorros

**\*1823**



ARCHIVO: LRHIPO-1033695376

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-1033695376
	<b>Hash documento:</b>	fc649af63b
	<b>Fecha creación:</b>	2025-08-11 14:49:31

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 179734	
<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 181.237.57.154   2025-08-11 15:03:00	

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>

