



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LR-28393241

Fecha del avalúo	04/11/2025	Fecha de visita	01/11/2025
Dirigido a	Zoraida Delgado Angarita		
Dirección.	CL 17 4 49 AP 106		
Barrio	VERACRUZ		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	DELGADO ANGARITA EMILSE DELGADO ANGARITA PLINIO DELGADO ANGARITA ZORAIDA DELGADO ANGARITA GRACIELA		

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., 04/11/2025

Señor(es):

Zoraida Delgado Angarita

Avalúo solicitado por: Zoraida Delgado Angarita

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 **DELGADO ANGARITA EMILSE | DELGADO ANGARITA PLINIO | DELGADO ANGARITA ZORAIDA | DELGADO ANGARITA GRACIELA** ubicado en la CL 17 4 49 AP 106 VERACRUZ, 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 \$252,013,446 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y dos millones trece mil cuatrocientos cuarenta y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 106	66.3150	M2	\$3,800,248.00	100.00%	\$252,013,446.12
TOTALES					100%	\$252,013,446

Valor en letras

Doscientos cincuenta y dos millones trece mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-04 14:13:00

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

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,800,248	Valor del avalúo en UVR	700,548.36
Proporcional	0	252,013,446	Valor asegurable	252,013,446
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18

Observación

General: Al inmueble se llega así: El edificio se encuentra a una cuadra del parque los periodistas. **Distribución del inmueble:** Cocina, sala, comedor, 3 habitaciones, 2 baños privados, zona de ropa y patio. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. **NOTA:** Durante la inspección se indicó que el área donde se encuentran el patio, la habitación y la zona de ropa corresponde a una zona común del edificio con 17.80 m². Para acceder a dicha zona común, es necesario ingresar previamente por el área privada del apartamento 106. En virtud de un acuerdo con la administración, esta zona fue entechada, y actualmente alberga un lavadero, un patio y una habitación. No obstante, se aclara que dicha área no forma parte del dominio privado del apartamento. **-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. Existen 17.80 m², adicionales, con un valor representativo de 67'644.414 pesos, para un valor aproximado total de 319'657.860 de pesos, si aportan documento que registre dicha área, el presente informe es susceptible a actualizar.

GENERAL

Código	LR-28393241	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Zoraida Delgado Angarita				
Tipo identificación	NIT.	Documento	28393241	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	Zoraida Delgado Angarita				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28393241	Teléfono	3017544453
Email	zoraida.angarita@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DELGADO ANGARITA EMILSE DELGADO ANGARITA PLINIO DELGADO ANGARITA ZORAIDA DELGADO ANGARITA GRACIELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63396547 - 13449271 - 28393241 - 63349780	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 17 4 49 AP 106				
Conjunto	Edificio Residencial El Dorado P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VERACRUZ	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: El edificio se encuentra a una cuadra del parque los periodistas. Distribución del inmueble: Cocina, sala, comedor, 3 habitaciones, 2 baños privados, zona de ropa y patio.</p> <p>NOTA: Durante la inspección se indicó que el área donde se encuentran el patio, la habitación y la zona de ropa corresponde a una zona común del edificio. Para acceder a dicha zona común, es necesario ingresar previamente por el área privada del apartamento 106. En virtud de un acuerdo con la administración, esta zona fue entechada, y actualmente alberga un lavadero, un patio y una habitación. No obstante, se aclara que dicha área no forma parte del dominio privado del apartamento.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	106		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	66.3150	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	157.599.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.3150
LIBRE COMUN MEDIDA	M2	17.80			
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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</p> <p>UPL (POT 555): UPL23 - Centro Histórico Área de actividad (POT 555): Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional: se rige por lo establecido en la Resolución que lo aprueba o la norma que la modifique o sustituya Tratamiento (POT 555): Conservación.</p>				

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025



FACTURA IMUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia **25010163582**

401

Factura Número: **2025001041801743147**

CODIGO QR


A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA00312NMS	2. DIRECCIÓN CL 17 4 49 AP 106	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00336540
---------------------	--------------------------------	--

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	63396547	EMILSEN DELGADO ANGARITA	33,33 %	PROPIETARIO	CL 17 4 49 AP 106	BOGOTÁ, D.C.
CC	28393241	ZORaida DELGADO ANGARITA	33,33 %	PROPIETARIO	CL 17 4 49 AP 106	BOGOTÁ, D.C.
CC	13448271	PLINIO DELGADO ANGARITA	33,33 %	PROPIETARIO	CL 17 4 49 AP 106	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS
C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 157.599.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 473.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 71.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 402.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		402.000		402.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		40.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		362.000		402.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		40.000		40.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		402.000		442.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1730	EscrituraDePropiedad	03/06/2016	7	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-336540	17/10/2025	AAA0031ZNMS	4.52%	AAA0031ZNMS	AP 106

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO # 106 DEL EDIFICIO "RESIDENCIAL EL DORADO" CON AREA PRIVADA DE 66,3150 MC. ALTURA LIBRE DE 2.95 MTS, LINDA: NORTE: EN 1.40 MTS, CON EL DPTO. 104, MTS, CON EL PATIO LATERAL # 2 EN 1.90 MTS, CON EL HALL DE ESCALERA DEL BLOQUE POSTERIOR, SURES: EN 3.90 MTS, CON CASA QUE SON O FUERON DE ISAIAS CASTRO Y DOLORES GOMEZ DE VARGAS, EN 3.25 MTS, CON EL PATIO POSTERIOR O PATIO # 4 ORIENTES: EN 12.275 MTS, CON CASA DE LOS HEREDEROS DE JOSE MARIA ESPINOSA MARIA TERESA CASTRO Y HERMANOS. EN 0.125 MTS, CON EL DPTO, 104, OCCIDENTES: EN 1.95 MTS, CON EL HALL DE LA ESCALERA DEL BLOQUE PSOTERIOR EN 4.35 MTS, CON EL DPTO.107 EN 5.90 MTS, CON EL PATIO POSTERIOR O PATIO # 4 NADIR; CON EL PISO O SULEO DEL EDIFICIO, CENIT: CON ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO./ COEFICIENTE:4.52%

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	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	0-100			
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.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3120		Fecha escritura	30/05/1967	
Notaria escritura	6		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	133500	Total unidades	16	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	3	Porteria	No

Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 3120, Fecha escritura: 30/05/1967, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 133500, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Número Pisos: 3 Total Parqueaderos: 0 Deposito Privado: 0 Número Sotanos: 0 Número Semisotanos: 0 Portería: 0 Cerramiento: NO Tipo Unidad: APARTAMENTO Número Unidades Vivienda: 16 Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1968	Edad Inmueble	57	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

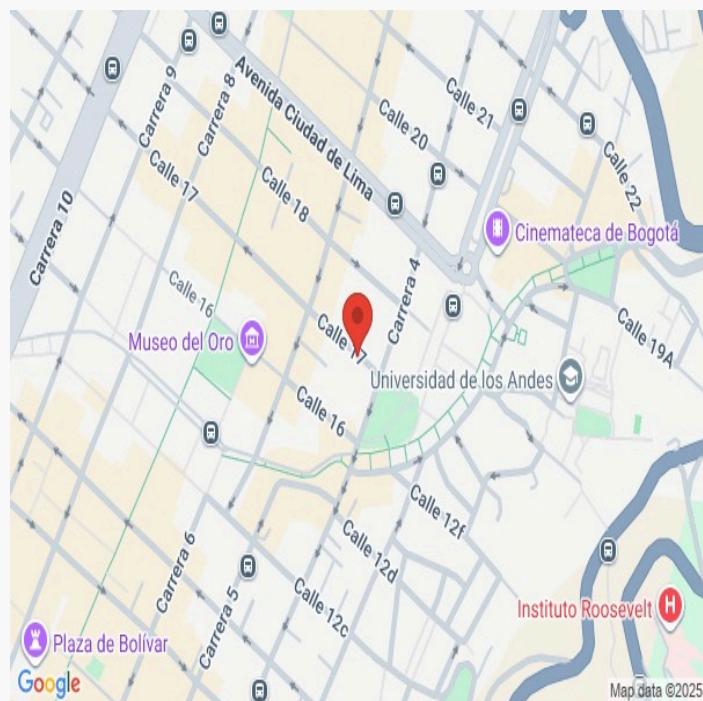
ACABADOS

	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 anexado.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 17 4 49 AP 106 | VERACRUZ | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.60200131300007
GEOGRAFICAS : 4° 36' 7.203''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.070084169
GEOGRAFICAS : 74° 4' 12.3018''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B. VERACRUZ	6	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000		\$		\$	\$4,094,827.59	3182152607
2	B. VERACRUZ	5	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000		\$		\$	\$3,548,454.04	3153069516
3	B. VERACRUZ	3	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000		\$		\$	\$3,757,462.69	3002421764
Del inmueble		106		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	57	116	116	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,094,827.59
2	57	96.38	96.38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,548,454.04
3	57	134	134	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,757,462.69
	57									
								PROMEDIO		\$3,800,248.11
								DESV. STANDAR		\$275,688.15
								COEF. VARIACION		7.25%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,075,936.26	TOTAL	\$270,295,713.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,524,559.95	TOTAL	\$233,731,193.30
VALOR TOTAL		\$252,013,446.12		

Observaciones:

https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20251104111115405401_adjunto.pdf

Enlaces:

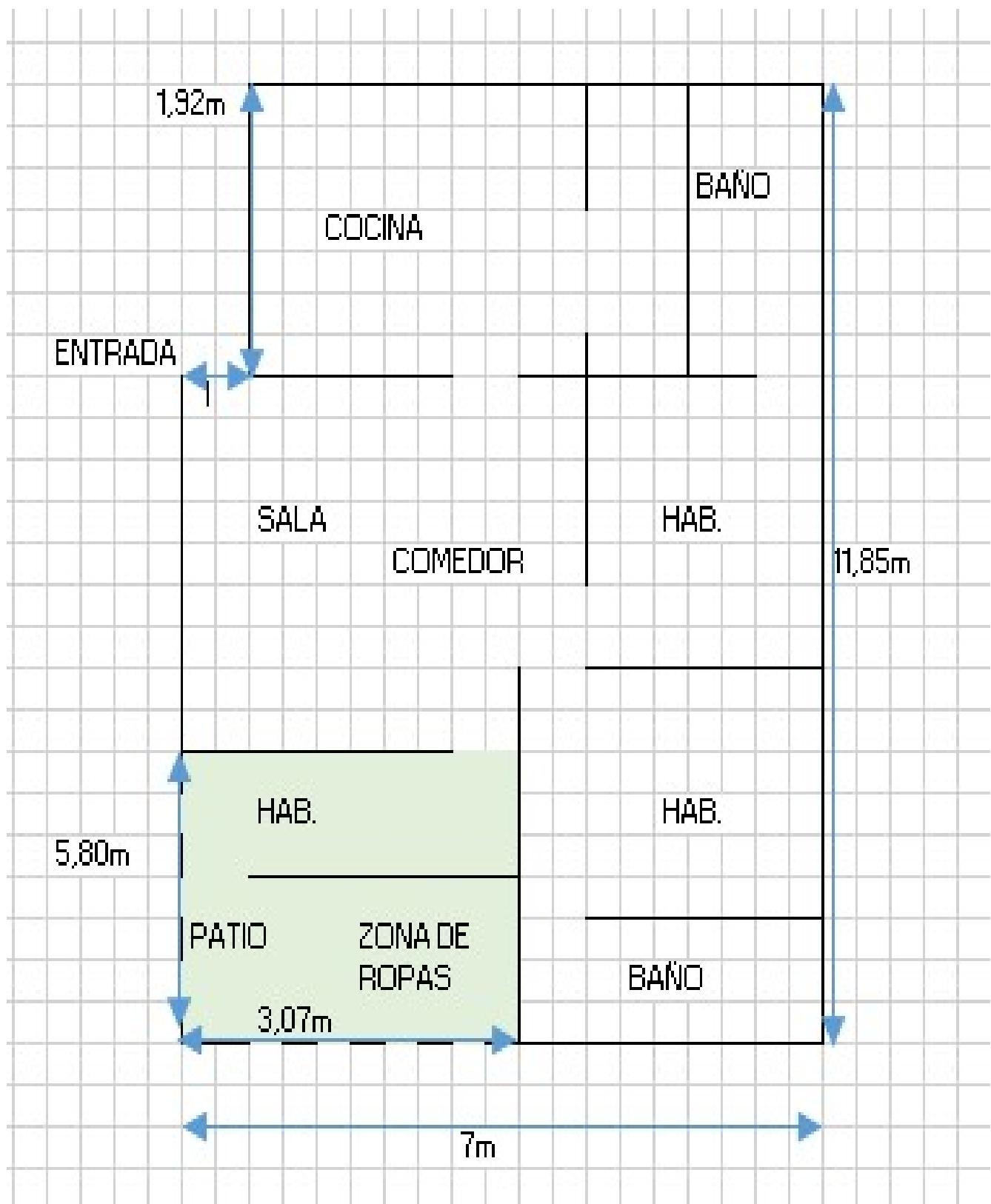
1-https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/191284928?_gl=1*e7qnrw*_up*MQ_*qs*MQ_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGjd-z7xkIW1z12yW_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbdEA1w_wcB&qhrid=0AAAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko

2-https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/102420632?_gl=1*v960wl*_up*MQ_*qs*MQ_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGjd-z7xkIW1z12yW_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbdEA1w_wcB&qhrid=0AAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko

3-https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-aguas-bogota/192723773?_gl=1*1168u803*_up*MQ_*qs*MQ_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGjd-z7xkIW1z12yW_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbdEA1w_wcB&qhrid=0AAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



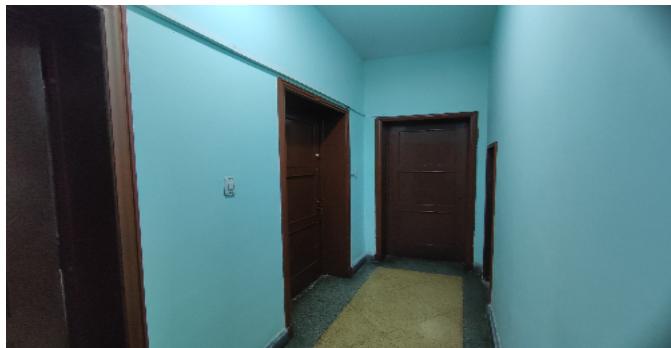
Contador de Agua



Contador de Gas



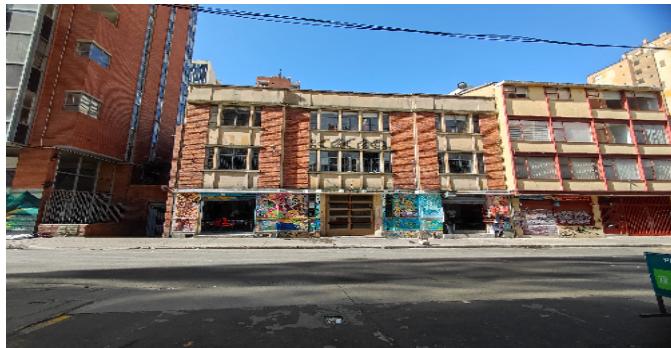
Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Centro de vestimenta



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Closet hab. 2



Habitación 3



FOTOS General

Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LR-28393241



PIN de Validación: b48b8ad2



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b8ad8

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 LR-28393241 M.I.: 50C-336540

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 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: b48b0ad8

<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.

Las direcciones de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.C./DISTRITO DE MARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 8305056

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

b48b0ad8



PIN de Validación: b48b8ad8



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 catorce (14) días del mes de Octubre 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: LR-28393241 M.I.: 50C-336540



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

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Página 3 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 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

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: REY VALDERRAMA FERNANDO

CC# 17175661

X

A: MONTOYA PINZON STELLA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-04-2004 Radicación: 2004-34283

Doc: ESCRITURA 950 del 13-04-2004 NOTARIA 5. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$24,500,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MONTOYA PINZON STELLA

A: GUTIERREZ RODRIGUEZ JOSE ANTONIO

CC# 17023674 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-05-2005 Radicación: 2005-45503

Doc: ESCRITURA 4601 del 21-05-2003 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN LEY 675/01

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

A: EDIFICIO RESIDENCIAL EL DORADO-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-67774

Doc: ESCRITURA 2467 del 06-07-2005 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GUTIERREZ RODRIGUEZ JOSE ANTONIO

CC# 17023674

A: DELGADO ANGARITA GRACIELA

CC# 63349780 X

A: DELGADO ANGARITA LEOPOLDO

CC# 13267918 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-83622

Doc: ESCRITURA 2935 del 05-08-2010 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION 4601 DE 21-05-2005 NOT. 19 DE BTA EN CUANTO AL NOMBRE DEL EDIFICO SIENDO EL CORRECTO EDIFICO RESIDENCIAL EL DORADO Y NO COMO QUEDO EN LA ESCRITURA QUE SE ACLARA

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

A: EDIFICIO RESIDENCIAL EL DORADO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-56996



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

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Página 5 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 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: Realtech

TURNO: 2025-759554 FECHA: 17-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

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



ARCHIVO: LR-28393241
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LR-28393241
	Hash documento:	d8d28060a4
	Fecha creación:	2025-11-04 14:48:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado en AvalSign. Token: 601291	
Puntos: Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.154.160.81 2025-11-04 14:13:00	

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>

