



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo		Fecha de visita	01/11/2025
Dirigido a	0		
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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

0

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.  
NIT. 900.441.334-1

**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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$252,013,446</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	3,800,248	Valor del avalúo en UVR	252,013,446.12
Proporcional	0	252,013,446	Valor asegurable	252,013,446
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Observación</b>	<p><b>NOTA:</b> Durante la inspección se indicó que el área donde se encuentran el patio, la habitación y la zona de ropas 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> <p><b>Jurídica:</b> 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%</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p><b>Entorno:</b> El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> 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 <b>Número Pisos:</b> 3 <b>Total Parqueaderos:</b> 0 <b>Depósito Privado:</b> 0</p>			

**Número Sotanos:** 0 **Número Semisotanos:** 0 **Portería:** 0 **Cerramiento:** NO **Tipo Unidad:** APARTAMENTO **Número Unidades Vivienda:** 16 **Responsable:** Secretaría Distrital de Planeación - SDP

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

Código	LR-28393241	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento	28393241	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	Zoraida Delgado Angarita				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28393241	Teléfono	3017544453
Email	zoraida.angarita@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	DELGADO ANGARITA EMILSE   DELGADO ANGARITA PLINIO   DELGADO ANGARITA ZORAIDA   DELGADO ANGARITA GRACIELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63396547 - 13449271 - 28393241 - 63349780	Ocupante	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
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><b>Al inmueble se llega así:</b> El edificio se encuentra a una cuadra del parque los periodistas.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Cocina, sala, comedor, 3 habitaciones, 2 baños privados, zona de ropa y patio.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p><b>NOTA:</b> 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</p>				

forma parte del dominio privado del apartamento.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	106		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	66.3150	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	157.599.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.3150
LIBRE COMUN MEDIDA	M2	17.80			
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</b></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>				

**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, CONEL 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%

**Observación**

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

**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

<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3120		<b>Fecha escritura</b>	30/05/1967
<b>Notaria escritura</b>	6		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá D.C.
<b>Valor administración</b>	133500	<b>Total unidades</b>	16	<b>Terraza comunal</b>
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>

<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<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><b>Número Pisos:</b> 3  <b>Total Parqueaderos:</b> 0  <b>Deposito Privado:</b> 0  <b>Número Sotanos:</b> 0  <b>Número Semisotanos:</b> 0  <b>Portería:</b> 0  <b>Cerramiento:</b> NO  <b>Tipo Unidad:</b> APARTAMENTO  <b>Número Unidades Vivienda:</b> 16 <b>Responsable:</b> Secretaría Distrital de Planeación - SDP</p>				

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

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	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				

	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.							
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--



#	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
<b>Del inmueble</b>		<b>106</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	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
	<b>57</b>									
								<b>PROMEDIO</b>		\$3,800,248.11
								<b>DESV. STANDAR</b>		\$275,688.15
								<b>COEF. VARIACION</b>		7.25%

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

## Observaciones:

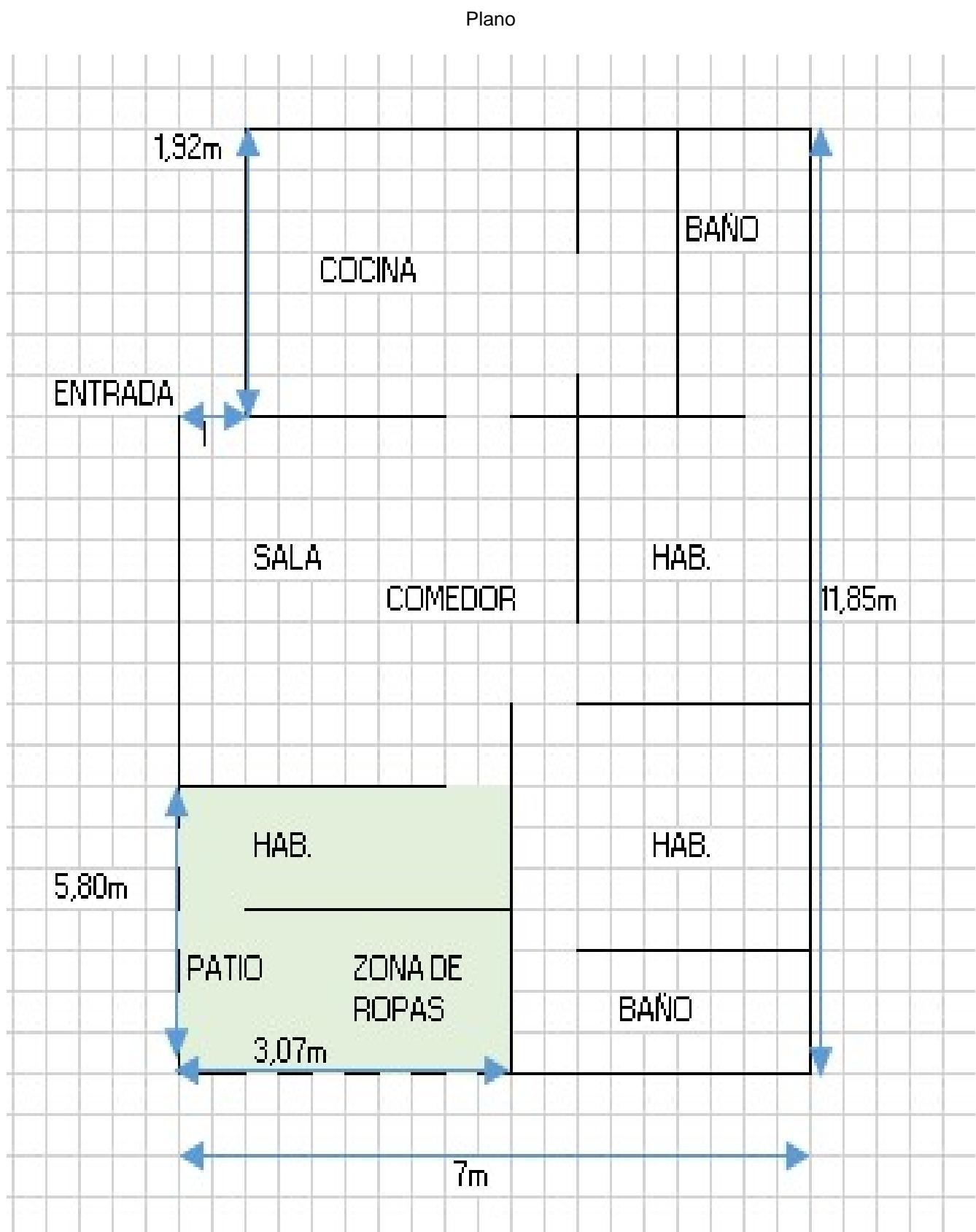
[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20251104111115405401\\_adjunto.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20251104111115405401_adjunto.pdf)

## Enlaces:

1-[https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/191284928?\\_gl=1\\*e7qnrw\\*\\_up\\*MQ\\_\\*qs\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGd-z7xkIW1z2yW\\_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbhdEA1w\\_wcB&qhrid=0AAAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko](https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/191284928?_gl=1*e7qnrw*_up*MQ_*qs*MQ_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGd-z7xkIW1z2yW_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbhdEA1w_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=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGd-z7xkIW1z2yW\\_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbhdEA1w\\_wcB&qhrid=0AAAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko](https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/102420632?_gl=1*v960wl*_up*MQ_*qs*MQ_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGd-z7xkIW1z2yW_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbhdEA1w_wcB&qhrid=0AAAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko)

3-[https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-aguas-bogota/192723773?\\_gl=1\\*1168u803\\*\\_up\\*MQ\\_\\*qs\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGd-z7xkIW1z2yW\\_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbhdEA1w\\_wcB&qhrid=0AAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko](https://www.fincariz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-aguas-bogota/192723773?_gl=1*1168u803*_up*MQ_*qs*MQ_&gclid=CjwKCAihr5hBhDqaRtaAGd-z7xkIW1z2yW_7HfcFY22zWEB6L8iE6n4-RsECkIIXZkNzhLDxlcAAbhdEA1w_wcB&qhrid=0AAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PqCMfkko)



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 principales contactos del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, D.C./DISTRITO AMARCA

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



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



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 PEP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PEP. 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**

**Wompi**

Corresponsal  **Bancolombia**  
PAGOS EXPRESS LA PRADEMONTERIA  
CORCO  
mz 6 lt12 etapa 9, brr pradera

**TRANSACCIÓN EXITOSA**

**Monto: \$595.000,00**

Fecha: OCT 22 2025 - 15:34:25  
Transacción: Recaudo de factura  
Referencia: 28393241  
Cuenta: 0000082490783141  
Convenio: 84409  
Nombre: LOS ROSALES CONSTRUC  
  
Recibo: 284094 Ter: 4MMD4W9334  
RRN: 796015284094 Aprob: 982695 C. Único 53968

**El Corresponsal Bancario no debe  
cobrarte por realizar esta transacción**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento sea correcta. Conserve esta tirilla como soporte.

Línea de atención: 018000912345

\*\*\* CLIENTE \*\*\*