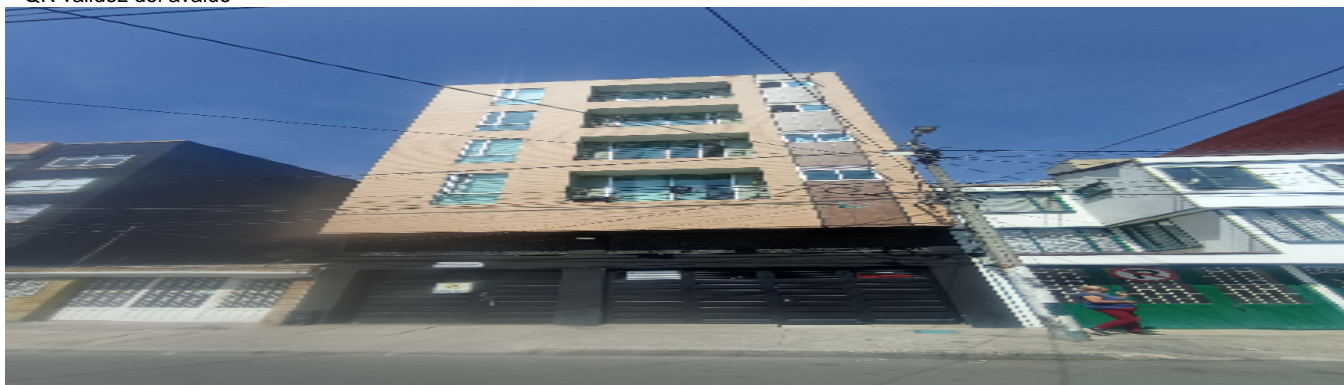




QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	15/01/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 92 73A 85 AP 502		
<b>Barrio</b>	FLORENCIA		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	PEREZ VELEZ ALBA NURY Y OTROS		

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 - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DIEGO ARMANDO RODRIGUEZ CHAPARRO

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 **PEREZ VELEZ ALBA NURY Y OTROS** ubicado en la KR 92 73A 85 AP 502 FLORENCIA, 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 \$234,492,892.20 pesos m/cte (Doscientos treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos noventa y dos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 502	52.20	M2	\$4,492,201.00	100.00%	\$234,492,892.20
TOTALES					100%	\$234,492,892

Valor en letras  
Doscientos treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
RAANro: AVAL-1020817788 C.C: 1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-16 10:40:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	4,379,000	Valor del avalúo en UVR	234,492,892.00
Proporcional	0	234,492,892	Valor asegurable	234,492,892
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No cuenta con limitaciones jurídicas.</p> <p><b>Garaje:</b> Cuenta con garaje de uso exclusivo, el cual funciona con plataforma. El garaje cuenta con servidumbre, ya que depende de un tercero para su completa movilidad.</p> <p><b>Entorno:</b> Se trata de un sector residencial, con presencia de comercio local de baja escala, cuenta con cercanía a fuentes de institucionalidad.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 5353, Fecha escritura: 09/08/2018, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y</p>			

mantenimiento. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Código	LRCAJA-1057582538	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIEGO ARMANDO RODRIGUEZ CHAPARRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057582538	Teléfono	3226547819
Email	diegoar_422@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PEREZ VELEZ ALBA NURY Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52553566 Y OTROS	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 92 73A 85 AP 502				
Conjunto	EDIFICIO SANTA ROSITA RESERVADO				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	FLORENCIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Apartamento ubicado en el Edificio Santa Rosita Reservado, ubicado en la carrera 92 con calle 73a, sus principales vías de acceso son la Avenida Calle 80 y la Avenida Boyacá. Cuenta con los medidores individuales de servicios públicos instalados y funcionando.				


Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																																														
<table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS JURÍDICAS</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS CATASTRAL</b></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>55.00</td><td></td><td>PESOS</td><td>\$ 166.049.000</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>52.20</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS VALORADAS</b></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>56.00</td><td></td><td>M2</td><td>52.20</td></tr></table>						<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	55.00		PESOS	\$ 166.049.000		M2	52.20				<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR		M2	56.00		M2	52.20
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>																																												
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	55.00		PESOS	\$ 166.049.000																																										
	M2	52.20																																													
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>																																												
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																										
	M2	56.00		M2	52.20																																										
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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.</b>																																														



Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DE HACIENDA


FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 25010098786

401

Factura  
Número: 2025001041801095186

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0266TAEP

2. DIRECCIÓN KR 92 73A 85 AP 502

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02038095

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	52553566	ALBA NURY PEREZ VELEZ	33,33 %	PROPIETARIO	CL 64 112C 30 AP SUR 101	BOGOTÁ, D.C.
CC	79130496	EDILBERTO PEREZ VELEZ	33,33 %	PROPIETARIO	CL 181C 13 91	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	166.049.000	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
		61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	3	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	498.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	498.000

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		498.000		498.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		50.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		448.000		498.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	50.000	50.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	498.000	548.000

Areas o Documentos

Pág. 8

Rosita de la Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C., tiene un área construida de cincuenta y cinco metros cuadrados (55.00 M2), y un área privada de cincuenta y dos metros cuadrados punto veinte centímetros cuadrados (52.20M2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes LINDEROS, así: entrando a mano derecha encontramos el punto uno (1) y en sentido de las manecillas de reloj tenemos que del punto uno (1) al punto (2) en distancias de y encierra. -----

**LINDEROS VERTICALES:** En altura de 2.35m. NADIR: Con placa de concreto que los separa del cuarto piso. ZENIT: Con placa de concreto que los separa de zona comunal. -----

**DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, alcoba principal con baño dos (2) alcobas, baño, cocina y zona de ropas. Le corresponde el uso exclusivo de un espacio con área de nueve punto noventa M2 localizada y demarcado como E-502 en el semisótano. --

**COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** Le corresponde un coeficiente de copropiedad de once punto ochenta y tres por ciento (11.83%) en el valor del inmueble y en la propiedad de los bienes comunes. -----

**LINDEROS GENERALES:** Lote marcado con número veintisiete (27) de la manzana 38-LL de la Urbanización Santa Rosita de la Localidad de Engativá, de la

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1318	EscrituraDePropiedad	04/09/2023	70	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2038095	13/01/2025	AAA0266TAEP	11.83	0056203827001 0500	AP 502

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No cuenta con limitaciones jurídicas.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
E-502	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo		Mt2	Sencillo	Lineal	Si	Si	1

Observación

Cuenta con garaje de uso exclusivo, el cual funciona con plataforma. El garaje cuenta con servidumbre, ya que depende de un tercero para su completa movilidad.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO



Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
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	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Via secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un sector residencial, con presencia de comercio local de baja escala, cuenta con cercanía a fuentes de institucionalidad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	5353	Fecha escritura	09/08/2018		
Notaria escritura	38	Ciudad escritura	Bogotá D.C.		
Valor administración	60000	Total unidades	10	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No

<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<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>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 5353, Fecha escritura: 09/08/2018, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

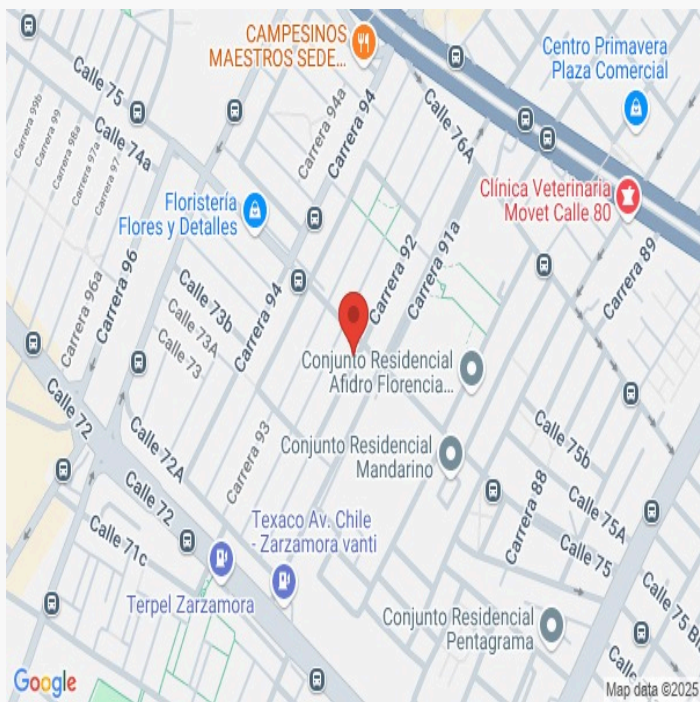
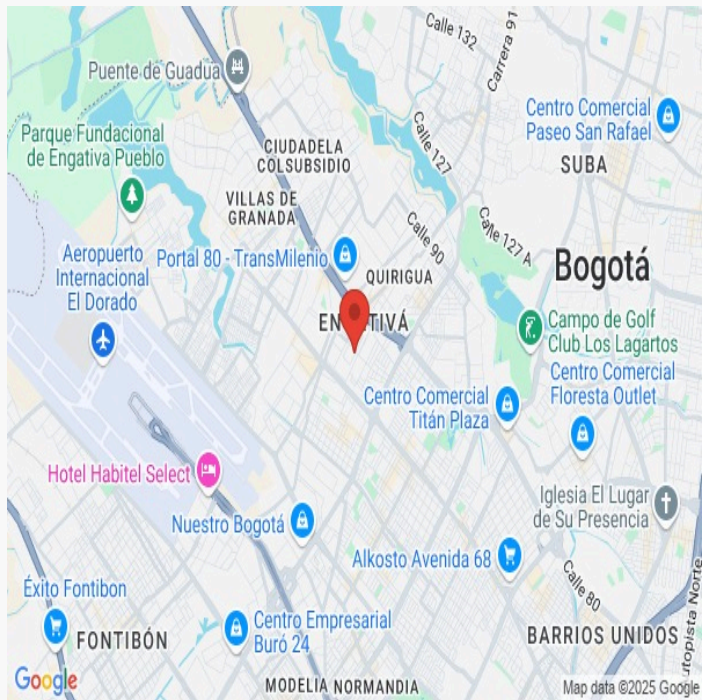
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 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	El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	---

**Dirección:** KR 92 73A 85 AP 502 | FLORENCIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.70219604500005  
GEOGRAFICAS : 4° 42' 7.905''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1087541809999  
GEOGRAFICAS : 74° 6' 31.5144''

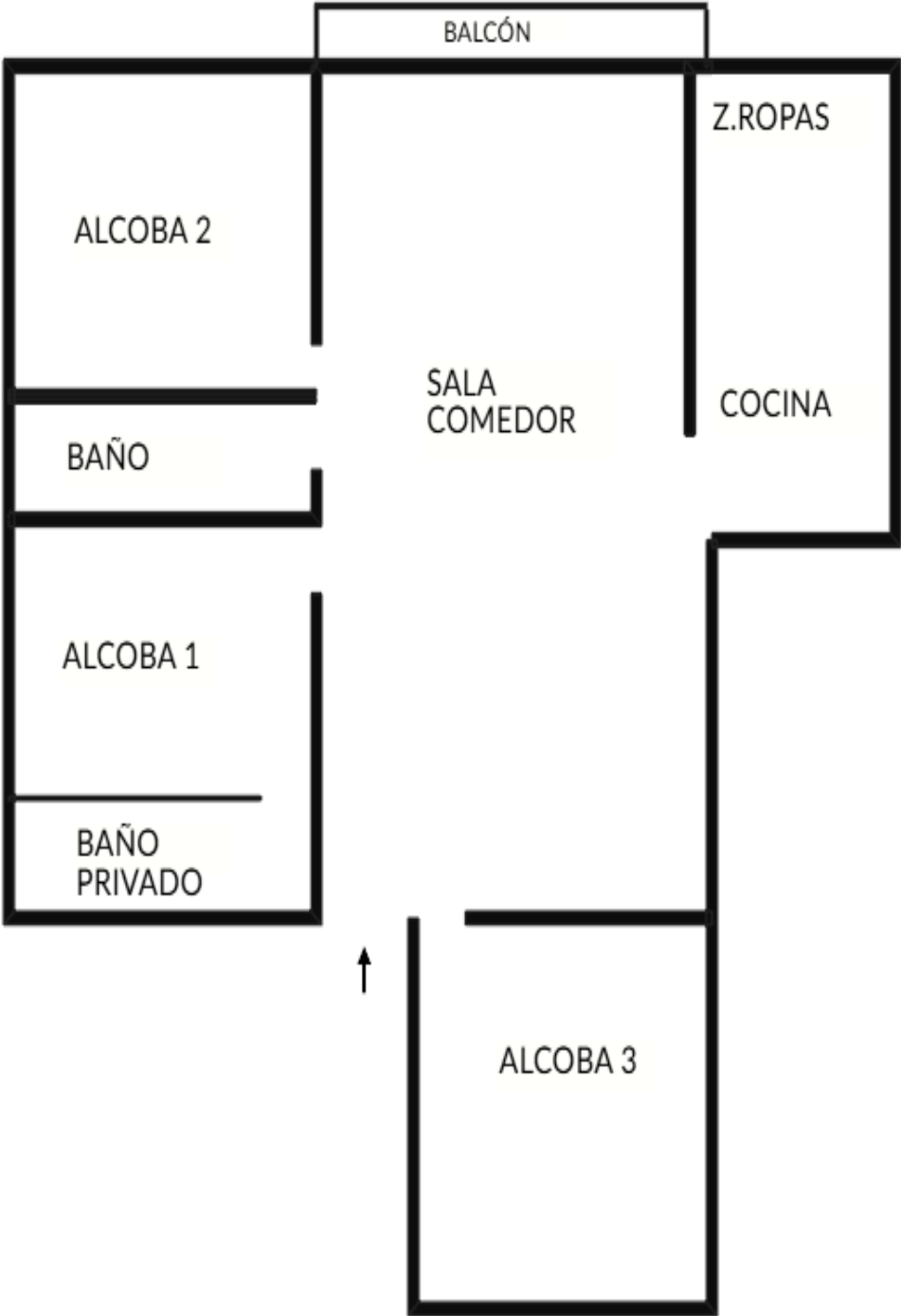
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 92 CL 75	5	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$	0	\$	\$4,481,132.08	3208729406
2	KR 93A CL 73A	6	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$	0	\$	\$4,482,758.62	3214124095
3	KR 88 DG 74B	2	\$275,000,000	0.90	\$247,500,000	1	\$		\$	\$4,583,333.33	3005290870
4	KR 87 CL 73	3	\$265,000,000	0.90	\$238,500,000	1	\$		\$	\$4,421,579.53	3005290870
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,481,132.08
2	8	58.00	55.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,482,758.62
3	5	54.00	54.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,583,333.33
4	5	58.00	53.94	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,421,579.53
	7 años									
									PROMEDIO	\$4,492,200.89
									DESV. STANDAR	\$67,092.41
									COEF. VARIACION	1.49%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,559,293.30	TOTAL	\$237,995,110.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,425,108.48	TOTAL	\$230,990,662.83
VALOR TOTAL	\$234,492,892.20			

Observaciones:
Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuenta con características similares a las del inmueble objeto de avalúo.
Enlaces:
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10921695">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10921695</a> 2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10204233">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10204233</a> 3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191163019">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191163019</a> 4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/6898765">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/6898765</a>

Plano





Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





Citofono



Sala Comedor



Cocina



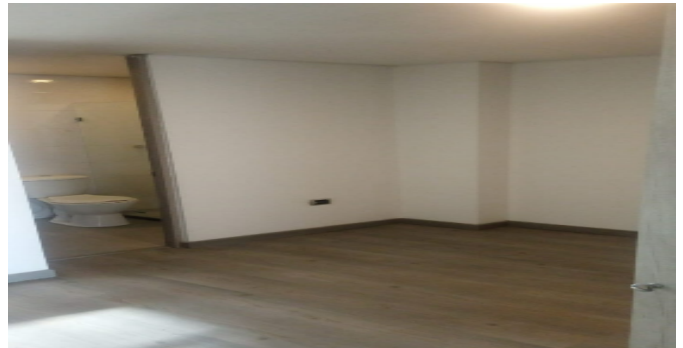
Zona de Ropas



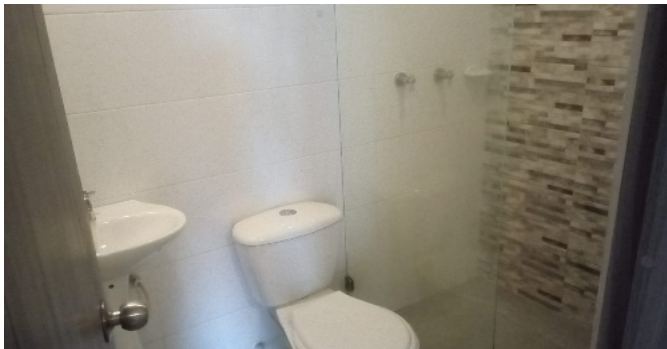
Balcón



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



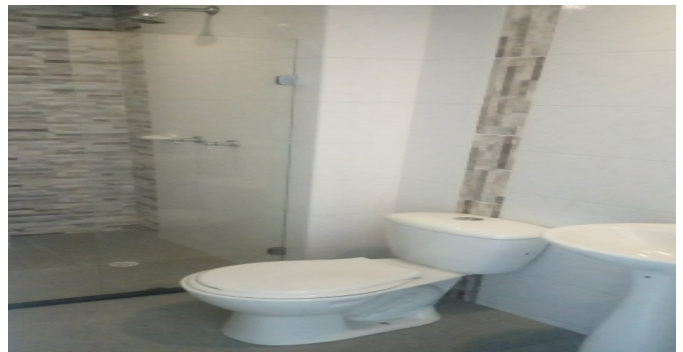
Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



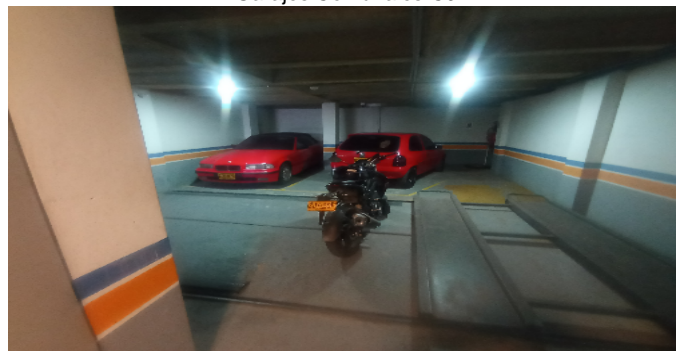
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ





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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057582538**



PIN de Validación: a8340314



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES se encuentra actualizado 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  
03 Sep 2021

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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4





PIN de Validación: a8340314



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



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### 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  
03 Sep 2021

Regimen  
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  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340314



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



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96\_m@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: a8340914

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

**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788. El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1057582538 M.I.: 500-2038095**

PIN DE VALIDACIÓN  
a8340914

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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501134820106469795

Nro Matrícula: 50C-2038095

Pagina 1 TURNO: 2025-13727

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 08:36:17 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-08-2018 RADICACIÓN: 2018-64076 CON: ESCRITURA DE: 23-08-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0266TAEPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5353 de fecha 09-08-2018 en NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 502 con area de 55.00 MTS2 con coeficiente de 11.83% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DELGADILLO ARIAS FERNANDO, ADQUIRIO POR COMPRA DE PEREZ OVIEDO LUIS FELIPE, POR E.P. # 5353 09-08-2018 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESSION DE VELEZ DE PEREZ MARIA VIRGELINA, POR E.P. # 0662 DE 15-03-2018 NOTARIA 67 DE BOGOTA D.C., QUIEN ADQUIRIO FUE SU FINADO ESPOSO PEREZ OVIEDO LUIS FELIPE POR COMPRA DE GONZALEZ D COSTA Y CIA LTDA, CAJA DE VIVIENDA MILITAR, POR E.P. # 2062 DE 09-04-1973 NOTARIA 3 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 26-06-1973 AL FOLIO 50C-156186..\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 92 73A 85 AP 502 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 92 #73A-85 APARTAMENTO 502

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 156186

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-64076

Doc: ESCRITURA 5353 del 09-08-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: DELGADILLO ARIAS FERNANDO****CC# 79483276 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-94284

Doc: ESCRITURA 1755 del 24-10-2018 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501134820106469795

Nro Matrícula: 50C-2038095

Pagina 3 TURNO: 2025-13727

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 08:36:17 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: 2025-13727

FECHA: 13-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR

Diego Armando Rodriguez chaparro | ESPAÑOL

## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo caja de honor

Nombre del pagador: Diego Armando Rodriguez chaparro

Identificación: 1057582538 (tel:1057582538)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1192353528 (tel:1192353528)



---

Cód. del pedido: 822

Id pago: 2650

Ticket: 4235600822 (tel:4235600822)

Fecha de pago: 14/01/2025 07:01:38.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)