



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069078301

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE ISRAEL BERMÚDEZ CASTAÑEDA	FECHA VISITA	28/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1069078301	FECHA INFORME	04/03/2025
DIRECCIÓN	KR 87A 6A 15 IN 12 AP 204	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	TINTALA	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	Ocupante	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES		
IDENTIFICACIÓN	1020817788		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	QUIJANO BELLO OLGA LUCIA				
NUM. ESCRITURA	2360 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	24	FECHA	24/04/2012
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	006516890301202004				
CHIP	AAA0226AUDM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CU3-K38-4/15 02/02/2011 LC 11-3-0100 02/02/2011 CU 3 BOGOTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO PORTAL DE CASTILLA II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2	2325.58
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.18266%				

M. INMOB.	N°
50C-1814729	IN 12 AP 204

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropas, estudio, baño, tres alcobas, la principal con baño privado.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

DOTACION COMUNAL					
Porteria	Si	Bicicletero	No	Acesores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

DEPENDENCIAS

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	1	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
 Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.

VALOR COMERCIAL \$ COP 189.808.364

VALOR ASEGURABLE \$ COP 189.808.364

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de la Policía Modelo 8-14

Michael F. Martinez C

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
Perito Actuante
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788
Firmado electrónicamente en AvSig.
Fechas: 2023-03-03 21:07:00

 Los Rossales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
NIT 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria

S.A.S.

Fecha: 2023-03-03 21:07:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	552
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.12	AREA	M2	45.00
AREA PRIVADA	M2	43.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	93.481.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.00	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	43.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 87A 6A 15 IN 12 AP 204 | TINTALA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5323, fecha: 08/09/2010, Notaría: 24 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sardineles	Bueno
Comercial	Bueno	Vias Pavimentadas	Bueno
Escolar	400-500	Transporte Público	Bueno
Asistencial	400-500		
Estacionamientos	300-400		
Areas verdes	0-100		
Zonas recreativas	0-100		

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 204	43.00	M2	\$4,414,148.00	100.00%	\$189,808,364.00
TOTALES					100%	\$189,808,364
Valor en letras	Ciento ochenta y nueve millones ochocientos ocho mil trescientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL				\$189,808,364	

OFERTA Y DEMANDA**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Jurídica:** 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 al dominio que afecten su comercialización.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.**Entorno:** El sector cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.**Propiedad horizontal:** Escritura: 5323, Fecha escritura: 08/09/2010, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 100.000, Total unidades: 552, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Nombre Copropiedad:** PORTAL DE CASTILLA II ETAPAS I,II Y III **Conjunto Cerrado:** SI **Vetustez:** 2010 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 129 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0**Número Pisos:** 6 **Total Parqueaderos:** 129 **Número Unidades Vivienda:** 552**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Tiene pisos en laminados, muros pañetados estucados y pintados, cocina semi integral, baños enchapados en línea ahorrador con división en acrílico.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):****MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	6	\$192,600,000	0.95	\$182,970,000	0	\$	0	\$	\$4,255,116.28	310 3663045
2	CL 6A TV 80G	12	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	0	\$	0	\$	\$4,210,227.27	3204101615
3	CL 11B BIS TV 79	6	\$197,000,000	0.95	\$187,150,000	0	\$	0	\$	\$4,678,750.00	3164713388
4	CL 10D KR 79	5	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$4,512,500.00	3054175592
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	43.00	43.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,255,116.28
2	15	44.00	44.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,210,227.27
3	15	40.00	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,678,750.00
4	15	40.00	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,512,500.00
13 años										
								PROMEDIO	\$4,414,148.39	
								DESV. STANDAR	\$221,029.47	
								COEF. VARIACION	5.01%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,635,177.86	TOTAL	\$199,312,648.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,193,118.91	TOTAL	\$180,304,113.24
VALOR TOTAL	\$189,808,364.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2797039754-apartamento-penthouse-en-venta-sec-tor-portal-de-castilla-1-kennedy-bogota-cod-209-JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=2613dc3b-7b4d-4ec8-81ec-a91dc07ab5fa

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-altavista-2-habitaciones-1-banos/874-M5591653?canary=true>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ub-castilla-real-2-habitaciones-1-banos/359-M5423154?canary=true>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ub-castilla-real-2-habitaciones-1-banos/10159-M5175776?canary=true>

DIRECCIÓN:

KR 87A 6A 15 IN 12 AP 204 | TINTALA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

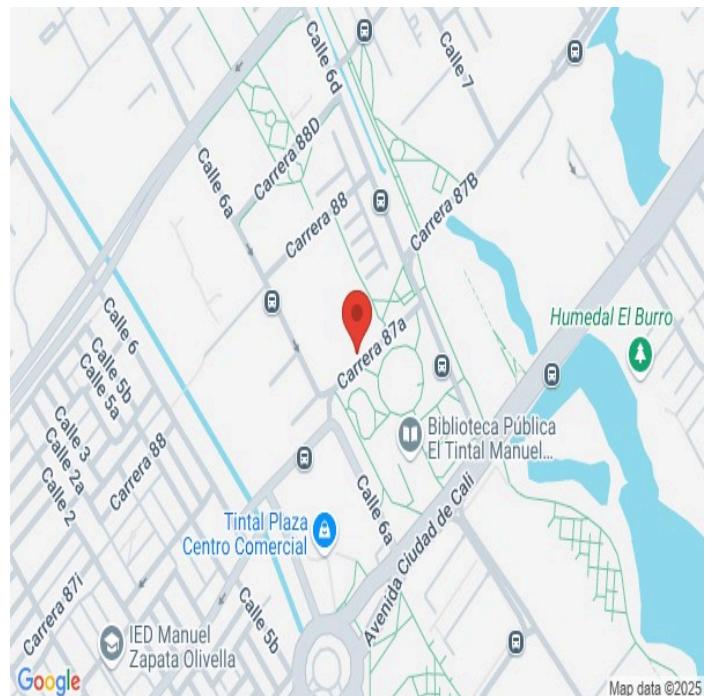
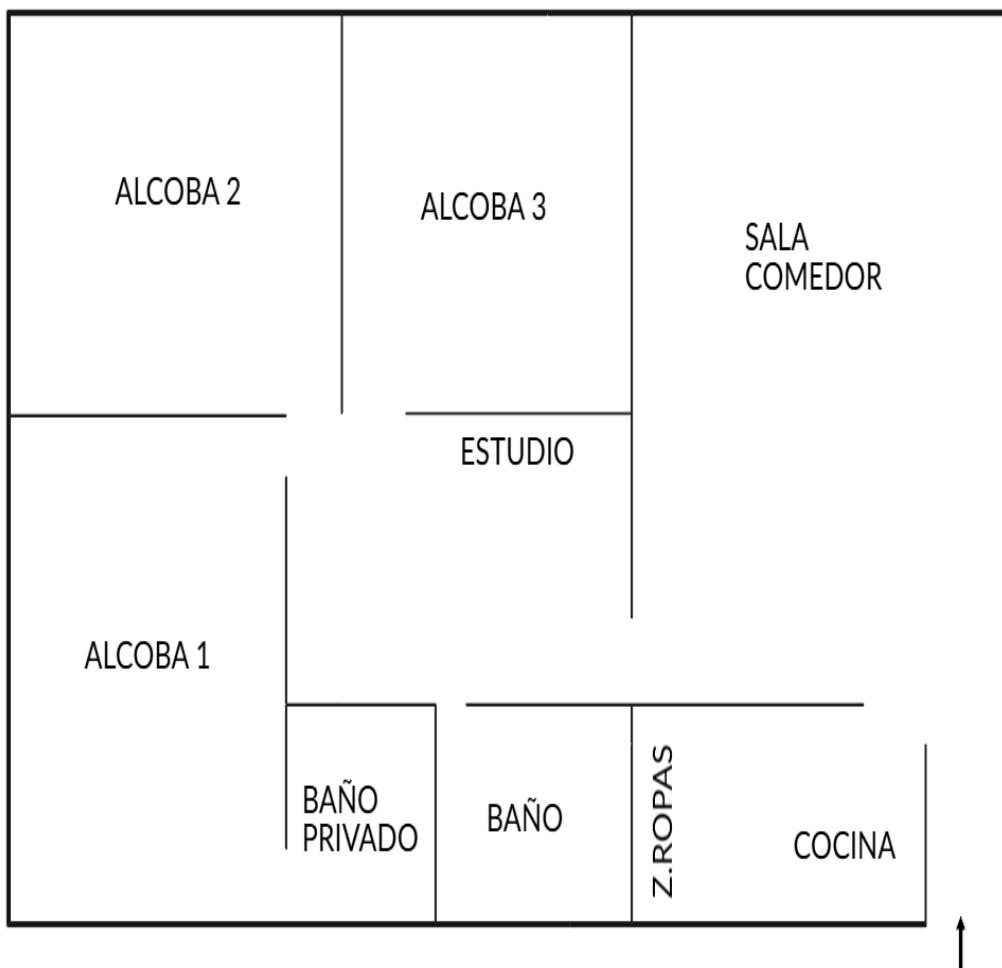
Latitud: 4.64439897700004

Longitud: -74.15578887

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 39.8358''

Longitud: 74° 9' 20.8398''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



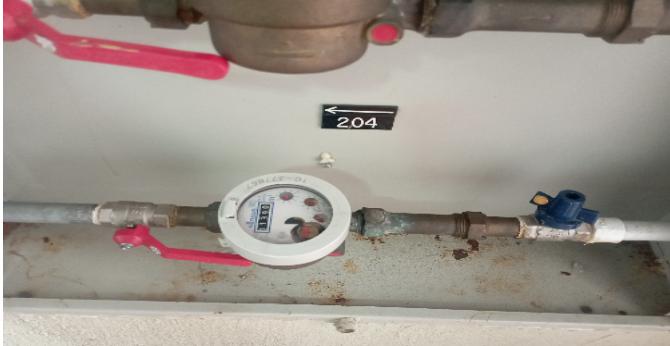
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONJUNTO CERRADO PORTAL DE CASTILLA II
Personería jurídica No. 022 del 22 de julio de 2011
Nit. 900.456.712-7

VENTA APARTAMENTOS

TORRE	APTO	CONTACTO
4	601	3005627241-3152655813
16	604	318 535 7524 – 315 532 8021
20	103	311 451 5554 – 305 302 9803
7	601	310776 8193
12	603	3144357030-3213447660
13	102	350 299 7285
19	104	321 452 9586

ARRIENDO APARTAMENTOS

TORRE	APTO	CONTACTO
14	101	3112306040
2	304	3214741813 - 3112782518

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



1 of 1

Predios: AAA0226AUDM

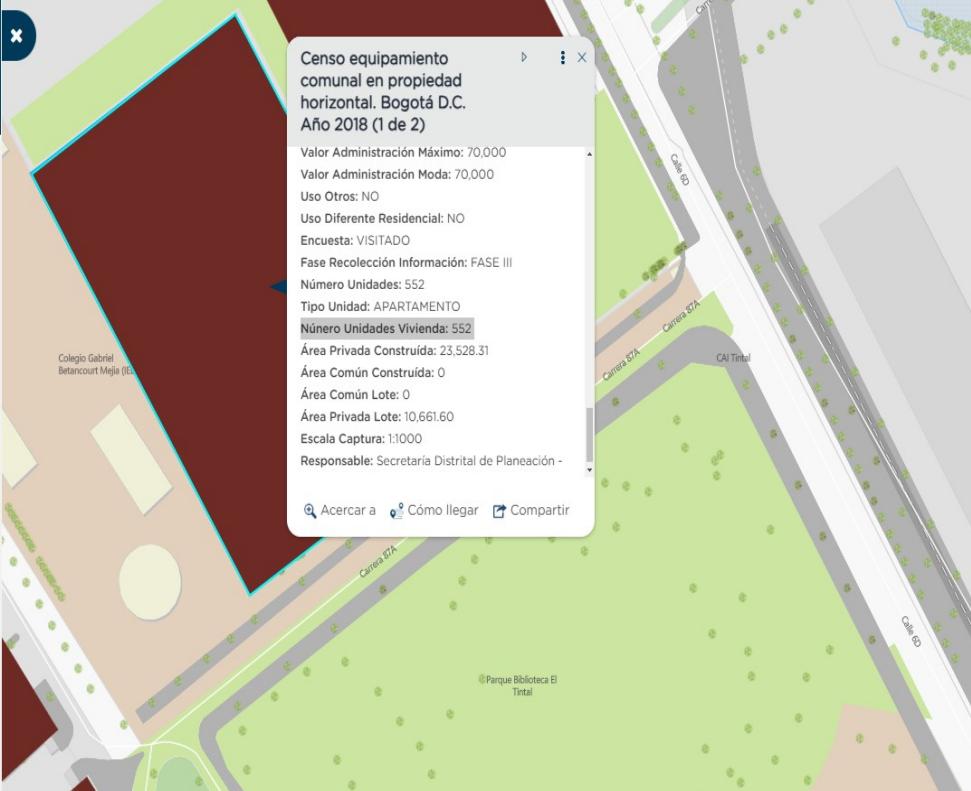
CHIP	AAA0226AUDM
CUNU	OKR087A0000006A0000150000000000000IN0012AP0204
DIREC	KR 87A 6A 15 IN 12 AP 204
CEDULA_CATASTRAL	006516890301202004
CODIGO_LOTE	0065168903

...

Areas o Documentos

AAA0226AUDM
(1)

Ver Datos



Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Valor Administración Máximo: 70.000

Valor Administración Moda: 70.000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 552

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 552

Área Privada Construida: 23.528.31

Área Común Construida: 0

Área Común Lote: 0

Área Privada Lote: 10.661.60

Escala Captura: 1:1000

Responsable: Secretaría Distrital de Planeación -

Acercar a Cómo llegar Compartir

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

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

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP
Fecha de actualización: 31/12/2018
Licencia: CC BY 4.0
URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

[Más información](#)

Área de planeamiento (6)

Catastro (22)

Areas o Documentos

AAA0226AUDM

Ver Datos

- Inclusión Social y Reconciliación (39)
- Justicia y Derecho (9)
- Mujer (49)
- Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Nombre Copropiedad: PORTAL DE CASTILLA II
ETAPAS I,II Y III
Conjunto Cerrado: SI
Vetustez: 2010
Parqueadero Privado Cubierto: 0
Parqueadero Privado Descubierto: 0
Parqueadero Comunal Cubierto: 0
Parqueadero Comunal Descubierto: 129
Parqueadero Visitante Cubierto: 0
Parqueadero Visitante Descubierto: 0
Número Pisos: 6
Total Parqueaderos: 129
Depósito Privado: 0
Número Sotanos: 0
Número Semisotanos: 0

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

Área de planeamiento (6)

Areas o Documentos

700110 699622

APARTAMENTO NÚMERO 204 INTERIOR 12 DE LA
CARRERA 87A NÚMERO 6A-15.

GENERALIDADES:

Tiene su acceso por la Entrada Principal del CONJUNTO CERRADO "PORTAL DE CASTILLA 2". Se ha localizado en el nivel de Segundo Piso del respectivo

Interior. El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su Altura Libre es de Dos punto Treinta Metros (2.30m) Aproximadamente.

AREAS TOTALES:

AREA TOTAL CONSTRUIDA: CUARENTA Y CINCO PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (45.12M²)

AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA: CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (43.00M²)

MUROS Y DUCTOS COMUNALES: DOS PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (2.12M²)

DEPENDENCIAS PRIVADAS:

El Apartamento Consta de: Sala Comedor, Un (1) Espacio de Servicio con espacio para Mueble y Un (1) Baño Privado, Una (1) Alcoba, Un (1) Estudio, Un (1) Baño Social, Hall y Una (1) Cocina con Espacio para Lavandería.

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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069078301



PIN de Validación: ba9b0b53



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 MARTINEZ 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 evaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra Avaluado 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



PIN de Validación: ba9b0b53

**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 2021Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico**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
03 Sep 2021Régimen
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 radio comunicación. 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 2021Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc9fb0b57



<https://www.j93.org.cn>



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

Régimen Régimen Académico

Categoría 11 Activos Corrientes y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

**Fecha de inscripción
03 Sep 2021**

Régimen Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen 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

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: bc9b0b57



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 Geodesista- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado con Cédula de ciudadanía No. 1020817788 El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al corriente en 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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

[ba9b0b53](#)

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 4 de 4



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501318316107668123

Nro Matrícula: 50C-1814729

Página 2 TURNO: 2025-71203

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 03:26:17 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2010 Radicación: 2010-92327

Doc: ESCRITURA 5323 del 08-09-2010 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE CASTILLA II Y III

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-05-2011 Radicación: 2011-42937

Doc: ESCRITURA 1187 del 03-03-2011 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "DE LA (2)SEGUNDA Y (3)TERCERA ETAPA Y ÚLTIMA DEL CONJUNTO CERRADO PORTAL DE CASTILLA III"EL CUAL SE UBICA EN LA PARTE RESTANTE DEL LOTE

*REGLAMENTO INICIAL SEGUN ESC-5323 08-09-2010 NOT 24 BTA"

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE CASTILLA II Y III

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-05-2012 Radicación: 2012-48818

Doc: ESCRITURA 2360 del 24-04-2012 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$133,564.44

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE CASTILLA II Y III

nit.830.053.700-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-05-2012 Radicación: 2012-48818

Doc: ESCRITURA 2360 del 24-04-2012 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$73,641,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE CASTILLA II Y III

nit.830.053.700-6

A: QUIJANO BELLO OLGA LUCIA

CC# 52045464 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-05-2012 Radicación: 2012-48818

Doc: ESCRITURA 2360 del 24-04-2012 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: QUIJANO BELLO OLGA LUCIA

CC# 52045464 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501318316107668123

Nro Matrícula: 50C-1814729

Página 3 TURNO: 2025-71203

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 03:26:17 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-05-2012 Radicación: 2012-48818

Doc: ESCRITURA 2360 del 24-04-2012 NOTARIA 24 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: QUIJANO BELLO OLGA LUCIA

CC# 52045464 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-12-2024 Radicación: 2024-99284

Doc: ESCRITURA 16555 del 22-11-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$51,500,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTECA).

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: QUIJANO BELLO OLGA LUCIA

CC# 52045464

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-01-2025 Radicación: 2025-2097

Doc: ESCRITURA 5248 del 09-12-2024 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: QUIJANO BELLO OLGA LUCIA

CC# 52045464 X

A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-10066 Fecha: 17-05-2013

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

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-9931 Fecha: 19-06-2012

EN ANT 4*5 LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL56/C2012-9931

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-5163 Fecha: 19-04-2022

EN EL CAMPO DE PERSONA SE EXCLUYE NIT VALE-ART. 59 LEY 1579/2012-AUX56-C2022-5163



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

Certificado generado con el Pin No: 2501318316107668123

Nro Matrícula: 50C-1814729

Página 4 TURNO: 2025-71203

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 03:26:17 PM

**"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: 2025-71203 FECHA: 31-01-2025

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

Inicio () / PQR

José Israel Bermúdez Castañeda | 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, Cra. 87A # 6A -15 Int. 12, Apto. 204, P. Castilla 2 (BOGOTÁ)
Nombre del pagador:	José Israel Bermúdez Castañeda
Identificación:	1069078301
Valor cancelado:	317,600.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1293397236
Cód. del pedido:	926
Id pago:	2834
Ticket:	8537600926

Fecha de pago:

26/02/2025 11:29:22.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1069078301

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1069078301
	Hash documento:	14df4f8e3b
	Fecha creación:	2025-03-04 06:49:50

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 137448	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.29.33.77 2025-03-03 21:07:00	

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>

