



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1080291126

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|------------------|---|
| CLIENTE | JHON EDINSON SANCHEZ PASTRANA | FECHA VISITA | 08/04/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1080291126 | FECHA INFORME | 10/04/2025 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APTO 0427 AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I PH | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 | EDAD (AÑOS) | 1 años |
| BARRIO | SAN JOSE DE USAQUEN | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Hipotecario | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1125758225 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE | | | | |
| NUM. | 1565 | #NOTARIA | 33 | FECHA | 15/08/2024 |
| ESCRITURA | EscrituraPH | | | | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 008529490200304007 | | | | |
| CHIP | S/I | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | LICENCIA 11001-3-22-1779 DEL 28/07/2022 CU 3 | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | S/I | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0,1152% | | | | |

| | |
|--------------|----------------|
| M. INMOB. | N° |
| 50N-20951668 | TO 3 APTO 0427 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APARTAMENTO 0427.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala | Sencillo | Bueno. |
| Comedor | Sencillo | Bueno. |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Sencillo | Bueno. |
| Piso | Sencillo | Bueno. |
| Techo | Sencillo | Bueno. |
| Muro | Sencillo | Bueno. |
| Carpintería | Sencillo | Bueno. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 1 | Alcobas | 1 |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Porteria | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | Si | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | Si | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | Si | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 220,000,006

VALOR ASEGURABLE \$ COP 220,000,006

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
 Perito Actuante
 C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-04-09 20:19:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 884 |
| 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 de 2021

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 41.07 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | \$ 167.394.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 36.10 | | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 39.07 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 36.10 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APTO 0427 AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I PH | SAN JOSE DE USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1565, fecha: 15/08/2024, Notaría: 33 y ciudad: Bogotá.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | NO | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 0-100 |
| Asistencial | Bueno | 0-100 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | NO |
| Gas Natural | SI | NO |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Estado de construcción | Nueva |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 17 |
| N° de Sótanos | 1 |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 99 |
| Estructura | Mixto |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Interior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2024 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
 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.

Oficina: CI 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 0427 to 3 | 36.10 | M2 | \$6,094,183.00 | 100.00% | \$220,000,006.30 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$220,000,006 |

Valor en letras Doscientos veinte millones seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$220,000,006

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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. |
| Actualidad edificadora: | Edificios ciudadela Marval en proceso de construcción. |

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados. El solicitante informa que está comprando sin garaje. De acuerdo a la licencia son 884 viviendas, 145 gr privados, 49 visitantes 90 bicicletas.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1565, Fecha escritura: 15/08/2024, Notaría escritura: 33, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: S/l, Total unidades: 884, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Club: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento está en obra, comercializado de esta manera por el constructor, cuenta con baño y cocina con acabados.

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|---|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | ciudadela la salle ONJUNTO RESIDENCIAL GALLET | 3 | \$220,000,000 | 1 | \$220,000,000 | | \$ | | \$ | \$6,094,182.83 | 3188169064 |
| 2 | ciudadela la salle ONJUNTO RESIDENCIAL GALLET | 3 | \$220,000,000 | 1 | \$220,000,000 | | \$ | | \$ | \$6,094,182.83 | 3173672050 |
| 3 | ciudadela la salle ONJUNTO RESIDENCIAL GALLET | 3 | \$222,000,000 | 0.98 | \$217,560,000 | | \$ | | \$ | \$6,026,592.80 | 3162516012 |
| Del inmueble | | 4 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 1 | 41.07 | 36.10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,094,182.83 |
| 2 | 1 | 41.07 | 36.10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,094,182.83 |
| 3 | 1 | 41.07 | 36.10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,026,592.80 |
| | 1 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$6,071,652.82 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$39,023.12 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.64% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$6,110,675.94 | TOTAL | \$220,595,401.51 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$6,032,629.70 | TOTAL | \$217,777,932.10 |
| VALOR TOTAL | \$220,000,006.30 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192157687>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192216985>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192177313>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APTO 0427 AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I PH | SAN JOSE DE USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

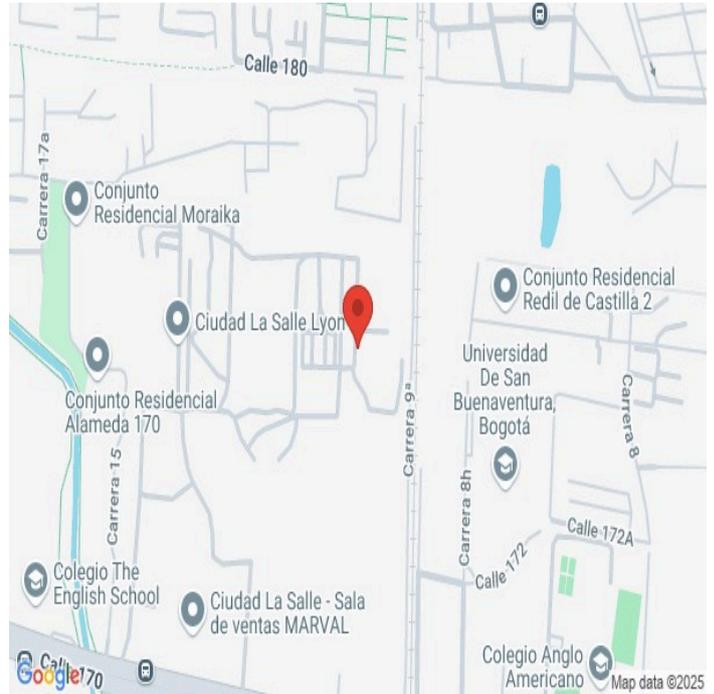
Latitud: 4.753094

Longitud:-74.032633

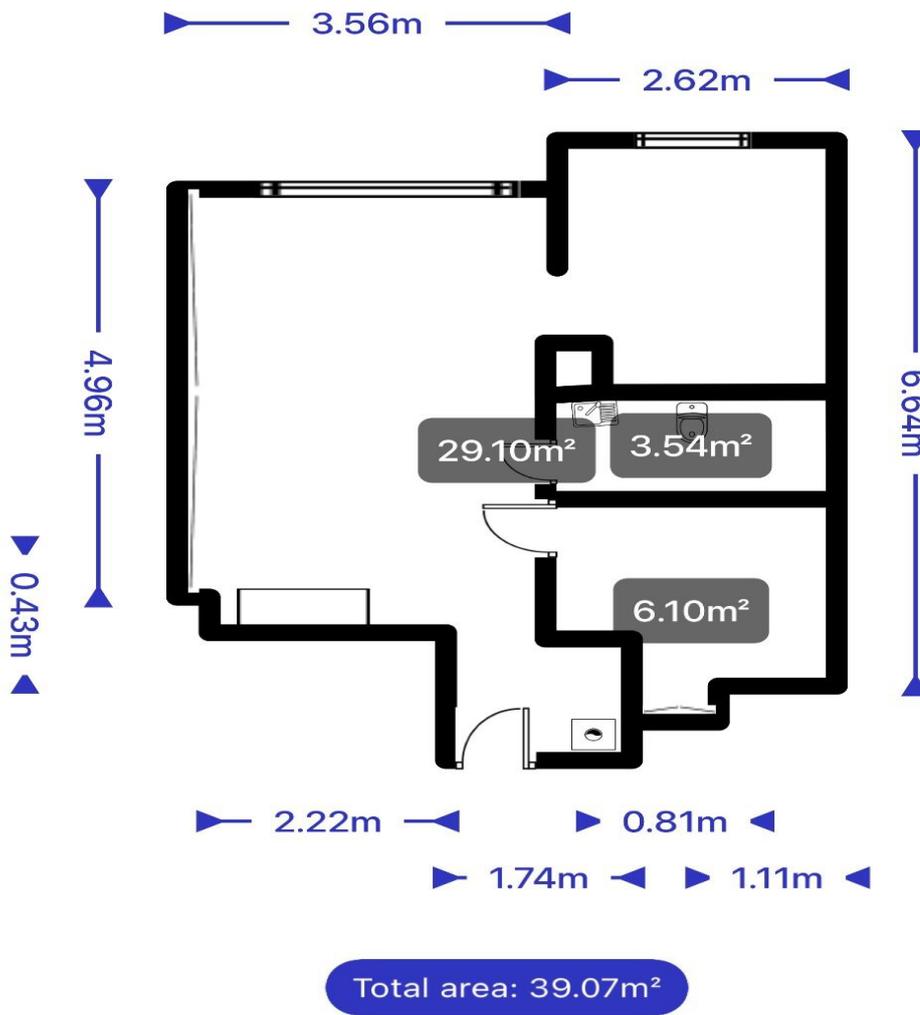
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 11.1378''

Longitud:74° 1' 57.4788''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Habitación 1



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LRHIPO-1080291126



PIN de Validación: b0d70a94



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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 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
10 Feb 2025

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
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0d70a94



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 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1080291126 M.I.: 50N-20951668

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34
Teléfono: 3003749708
Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día 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: b0d70a94



PIN DE VALIDACIÓN

b0d70a94

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-1080291126 M.I.: 50N-20951668



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503183018110681813

Nro Matrícula: 50N-20951668

Pagina 1 TURNO: 2025-159796

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 09:15:17 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 16-09-2024 RADICACIÓN: 2024-55117 CON: ESCRITURA DE: 03-09-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 3-APARTAMENTO 0427 CON AREA DE A.CONSTRUIDA:41.07 MTS2 A.PRIVADA:36.10 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,1152% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1565 DE FECHA 15-08-2024 EN NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-20913518 QUE FUE ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD LA SALLE, E.P. 14506 DEL 02-12-2022 NOT 38 DE BTA; ESTA REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION ETAPA 1 Y 2 DE LA URBANIZACION CIUDAD LA SALLE, UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CIUDAD LA SALLE., E.P., 14506 DEL 02-12-2022 NOT 38 DE BTA; Y ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, E.P. 637 DEL 05-02-2020 NOT 38 DE BTA. REGISTRADO EN F.M.I. 50N-20684642; ESTA REALIZO DIVISION MATERIAL, E.P. 818 DEL 17-03-2005 NOT 28 DE BTA; Y ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A ELVIRA FERNANDEZ Y SOLEDAD FERNANDEZ DE WIBER, E.P. 1538 DEL 10-06-1941 NOT 1 BTA. ****WBM****

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APARTAMENTO 0427 AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL (DESARROLLADOR POR ESTAPAS)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20913518

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2024 Radicación: 2024-55117

Doc: ESCRITURA 1565 del 15-08-2024 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE-ETAPA I

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503183018110681813

Nro Matrícula: 50N-20951668

Pagina 3 TURNO: 2025-159796

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 09:15:17 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: 2025-159796

FECHA: 18-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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





SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

RESOLUCION No. 2025-3257

RADICACION No. 2024-1060934

EL (LA) SUBGERENTE DE INFORMACION FISICA Y JURIDICA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD, en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confiere el Acuerdo Distrital 257 de 2006, modificado por el Acuerdo Distrital 761 de 2020, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, la Resolución No. 1040 de 2023 del IGAC con sus modificaciones, el numeral 4 del artículo 25 del Acuerdo No. 004 de 2021 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, y demás normas concordantes y relacionadas.

CONSIDERANDO:

Que para mantener actualizada la información catastral se hace necesario actualizar en el archivo magnético el siguiente predio. Por lo expuesto, este Despacho:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Inscribir el predio con la dirección KR 10 172B 50 TO 3 AP 427 - Código postal: 110141 , Sin dirección(es) secundaria(s)/incluyes

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Cédula Catastral: | 008529490200304007 | Chip: | AAA0292OHJH |
| Cédula Matriz: | 008529490200000000 | Código Sector: | 008529490200304007 |
| Número Predial Nal: | 110010185012900490002903040007 | | |
| Vigencia Formación: | 1995 | | |
| Vigencia Actualización: | 2025 2024 2023 2022 2020 2019 | | |

PROPIETARIOS:1

| Propietario | Identificación | %Coprop. | Escritura | Fecha | Notaría |
|----------------------------|----------------|----------|-----------|------------|---------|
| FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. | N 8300537006 | 100.000% | 14506 | 15/08/2024 | 38 |

Círculo: 1 SANTA FE DE BOGOTA **Matrícula:** 050N20951668 **Propiedad:** PARTICULAR

DESTINO: 01 -- RESIDENCIAL**ESTRATO:** 4

| CODIGO | UNIDAD | USO | AREA USO | PUNTAJE |
|--------|--------|--------------------------------------|----------|---------|
| 038 | A | HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL | 36.1 | 71 |

Tipo: PH **Coef. PH:** .115200 **Area priv. terr:** 8.69

AVALUOS:

| Area Terreno (M2) | Area Construida (M2) | Valor Avalúo | Vigencia |
|-------------------|----------------------|--------------|----------|
| 8.69 | 36.1 | 167394000 | 2025 |

Observaciones:

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente y subsidiariamente por aviso, el contenido de esta decisión administrativa al interesado de las resultados de la presente actuación, en los términos establecidos en el Artículo

CERTIFICACION



LADY JOHANA LEITON BENAVIDES identificada con la cedula de ciudadanía número 1.085.248.483 de Pasto, en mi calidad de Representante Legal Apoderada General de **MARVAL SAS**, con Nit 890.205.645, sociedad debidamente constituida y registrada en la Cámara de Comercio de Bogota, me permito certificar que el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLET E1 CIUDAD LA SALLE APTO 427 TORRE 3** dará cumplimiento a la instalación de medidores de servicios públicos, así:

MEDIDORES DE AGUA: Se encuentran en proceso la entrega de redes de Acueducto y Alcantarillado ante la Empresa de Acueducto de Bogota para la **torre 3**. Cuentan con el suministro de agua por medio de la totalizadora del proyecto hasta tanto las redes sean entregadas e iniciemos el trámite de Acometidas definitivas para los apartamentos. Se espera que en aproximadamente **en el segundo semestre del año 2025** se cuenta con la instalación de los medidores.

MEDIDORES DE ENERGIA: Se encuentran en proceso la revalidación de los diseños eléctricos para iniciar con la solicitud de medidores, **la torre 3** cuentan con el suministro de energía por medio de la provisional de obra. Se espera que en aproximadamente **en el segundo semestre del año 2025** se cuenta con la instalación de los medidores.

MEDIDORES DE GAS: Se encuentra los medidores autorizados por VANTI, la instalación se programa diez días antes de la entrega de los apartamentos para entregar los apartamentos con el servicio.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D. C., a los diez (10) días del mes de abril de 2025.

Atentamente,

LADY JOHANA LEITON BENAVIDES

C.C. No. 1.085.248.483 de Pasto

Apoderada General

MARVAL SAS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503183018110681813

Nro Matrícula: 50N-20951668

Pagina 1 TURNO: 2025-159796

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 09:15:17 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 16-09-2024 RADICACIÓN: 2024-55117 CON: ESCRITURA DE: 03-09-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 3-APARTAMENTO 0427 CON AREA DE A.CONSTRUIDA:41.07 MTS2 A.PRIVADA:36.10 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,1152% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1565 DE FECHA 15-08-2024 EN NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-20913518 QUE FUE ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD LA SALLE, E.P. 14506 DEL 02-12-2022 NOT 38 DE BTA; ESTA REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION ETAPA 1 Y 2 DE LA URBANIZACION CIUDAD LA SALLE, UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CIUDAD LA SALLE., E.P., 14506 DEL 02-12-2022 NOT 38 DE BTA; Y ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, E.P. 637 DEL 05-02-2020 NOT 38 DE BTA. REGISTRADO EN F.M.I. 50N-20684642; ESTA REALIZO DIVISION MATERIAL, E.P. 818 DEL 17-03-2005 NOT 28 DE BTA; Y ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A ELVIRA FERNANDEZ Y SOLEDAD FERNANDEZ DE WIBER, E.P. 1538 DEL 10-06-1941 NOT 1 BTA. ****WBM****

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APARTAMENTO 0427 AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL (DESARROLLADOR POR ESTAPAS)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20913518

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2024 Radicación: 2024-55117

Doc: ESCRITURA 1565 del 15-08-2024 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE-ETAPA I

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL GALLET CIUDAD LA SALLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503183018110681813

Nro Matrícula: 50N-20951668

Pagina 3 TURNO: 2025-159796

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 09:15:17 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: 2025-159796

FECHA: 18-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRVa0aOtVGEC
18 Mar 2025 - 11:20 a. m.

Datos del pago

Valor pagado

\$ 300.000

Referencia

pago avaluoapartamen

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente - Bancolombia

944 - 020978 - 45

Producto origen

Cuenta de Ahorros

Ahorros

***0292**



ARCHIVO: LRHIPO-1080291126
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|------------------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-1080291126 |
| | Hash documento: | 81667f1a50 |
| | Fecha creación: | 2025-04-10 09:08:05 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 482075 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.112.84 2025-04-09 20:19:00 | |



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>

