



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1080291126

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON EDINSON SANCHEZ PASTRANA
NIT / C.C CLIENTE	1080291126
DIRECCIÓN	CARRERA 10 #172 B - 50 TORRE 3-APTO 0427 AGRUPACION RESIDENCIAL GALLET CIUDAD DE LA SALLE-ETAPA I PH
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	SAN JOSE DE USAQUEN
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/04/2025
FECHA INFORME	10/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

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	008529490200304007				
CATASTRAL					
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	Gimnasio	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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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 2021</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	884	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

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

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		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	NO Bueno
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI	NO
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	NO
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	17	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Mixto	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		

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, qué 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/I, 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)

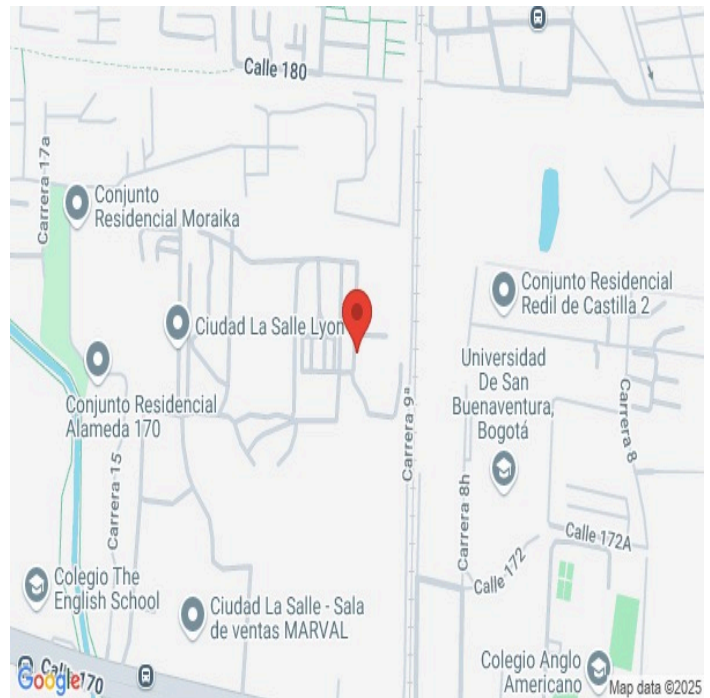
Latitud: 4.753094

Longitud:-74.032633

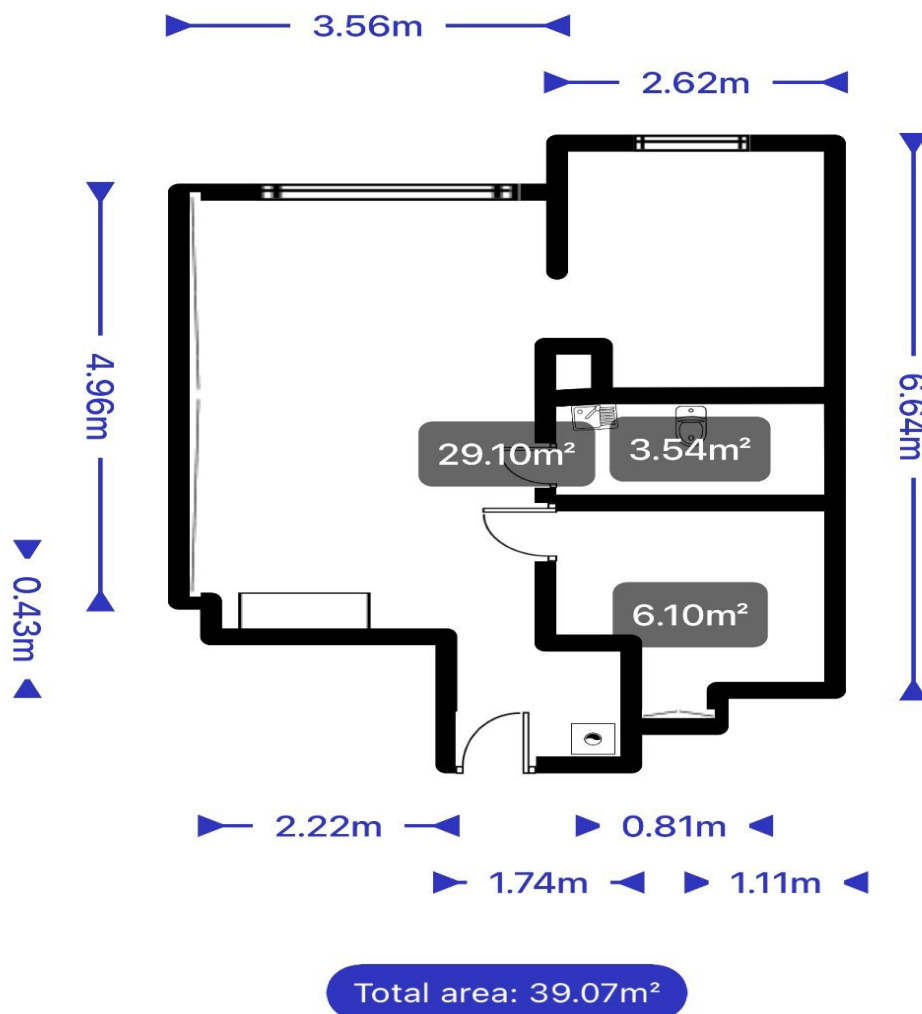
## COORDENADAS (DMS)

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 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 --- **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 avaluador 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 avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra activo. El señor(a) 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



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



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**

[illegible]



**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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

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

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

### PROPIETARIOS:1

Propietario	Identificación	%Coprop.	Escritura	Fecha	Notaría
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	N 8300537006	100.0000	14506	15/08/2024	38

<b>Círculo:</b> 1 SANTA FE DE BOGOTA	<b>Matrícula:</b> 050N20951668	<b>Propiedad:</b> 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 results 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**

[illegible]



**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

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



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>

