



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015409723

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAVID ESTEBAN COLLAZOS PADILLA
NIT / C.C CLIENTE	1015409723
DIRECCIÓN	KR 74A 168A 50 IN 5 AP 718
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	CASABLANCA SUBA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/05/2025
FECHA INFORME	21/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MACHADO SIERRA JOSE FERNANDO/ MACHADO SIERRA JUAN CAMILO				
NUM.	2101 EscrituraDe	NOTARIA	45	FECHA	12/12/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	009215240100507018				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0168ADSK				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 0072 del 16-01-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TAKALI DEL MONTE P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	340000	VRxM2	5004.42
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3268				

M. INMOB.	N°
50N-20388801	IN 5 AP 718
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	140
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	70

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 74A 168A 50 IN 5 AP 718
Al inmueble se llega así: AV BOYACA, KR 74A, CALLE 168A.
Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, balcón, estudio, 3 habitaciones, dos baños.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

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

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaCom	Si	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	il	
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	Si	Golfito	No
Porteria	Si	Tanque	Si	BombaEyec	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	tora	
Aire	No	Teatrino	No	Cancha	Si
				Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 391,001,358

VALOR ASEGURABLE \$ COP 391,001,358

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-20 16:20:00

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.		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.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	288	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	74.92	AREA	M2	67.94
AREA PRIVADA	M2	67.94	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	293.289.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.94	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.94

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 74A 168A 50 IN 5 AP 718 | CASABLANCA SUBA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0072, fecha: 16/01/2003, Notaría: 45 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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	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	8	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2003
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	mixtas	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			
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

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	IN 5 AP 718	67.94	M2	\$5,755,098.00	100.00%	\$391,001,358.12
TOTALES					100%	\$391,001,358
Valor en letras			Trescientos noventa y un millones mil trescientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$391,001,358

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 altas 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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El garaje y depósito se encuentran ubicado en el sótano del edificio.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 0072, Fecha escritura: 16/01/2003, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 340000, Total unidades: 288, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre. Salón social, cancha de voleibol playa, sendero peatonal, juegos infantiles.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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	TAKALI	7	\$418,000,000	0.98	\$409,640,000	1	\$	1	\$	\$6,024,117.65	3153338278
2	TAKALI	7	\$390,000,000	0.98	\$382,200,000	1	\$	1	\$	\$5,620,588.24	3112603328
3	TAKALI	4	\$390,000,000	0.98	\$382,200,000	1	\$	1	\$	\$5,620,588.24	3168211778
Del inmueble		IN 5 AP 718		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	75	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,024,117.65
2	22	72	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,620,588.24
3	22	75	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,620,588.24
	22 años									
									PROMEDIO	\$5,755,098.04
									DESV. STANDAR	\$232,977.81
									COEF. VARIACION	4.05%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,988,075.86	TOTAL	\$406,829,873.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,522,120.23	TOTAL	\$375,172,848.42
VALOR TOTAL	\$391,001,358.12			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-cjr-takali-del-monte-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/5168-M5629852>

2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-portales-del-monte-bogota/192110460?_gl=1*66ab2u*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjw0LDBBhCnARIsAMpYIARPY0khKaf24WAnQporyuJwUzhkZu5WNNYACjBSRAHDp8YvBNGMaAnc0EALw_wcB&ohraid=0AAAAADxcnHqizoiUd5xrozIvym7ID

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 74A 168A 50 IN 5 AP 718 | CASABLANCA SUBA | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

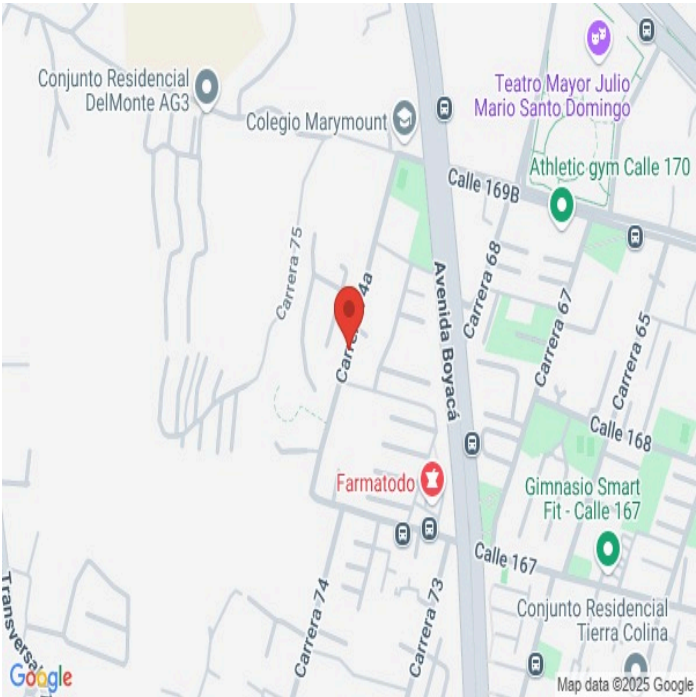
Latitud: 4.75318156600002

Longitud:-74.067286612

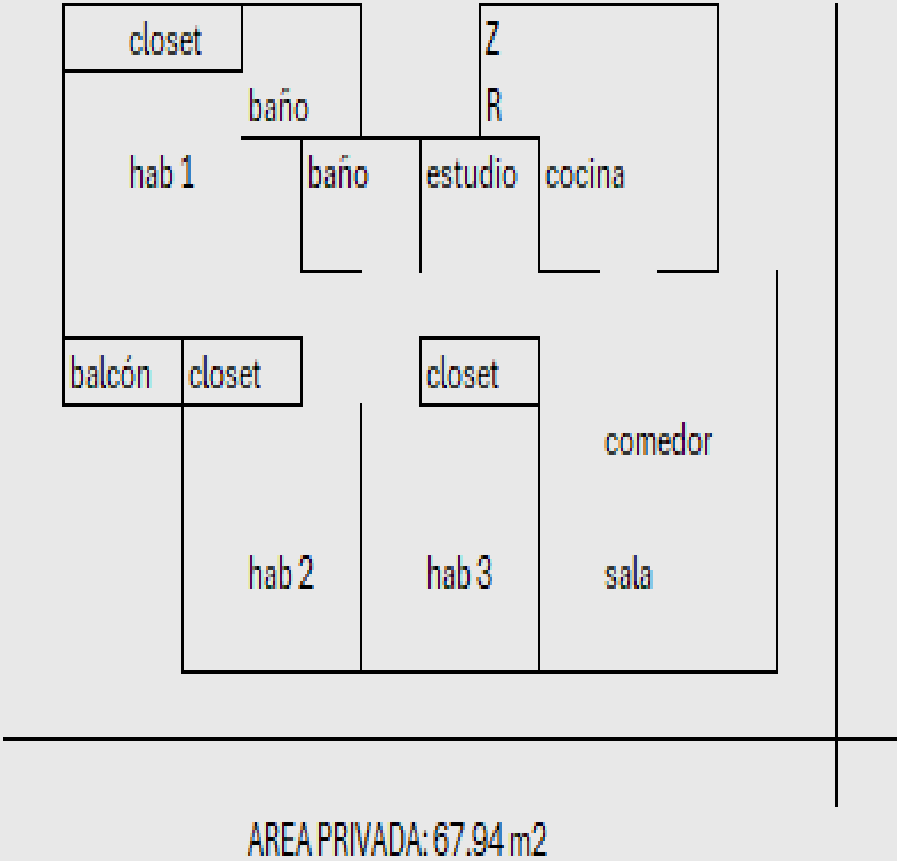
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45´ 11.4546´´

Longitud:74° 4´ 2.2326´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



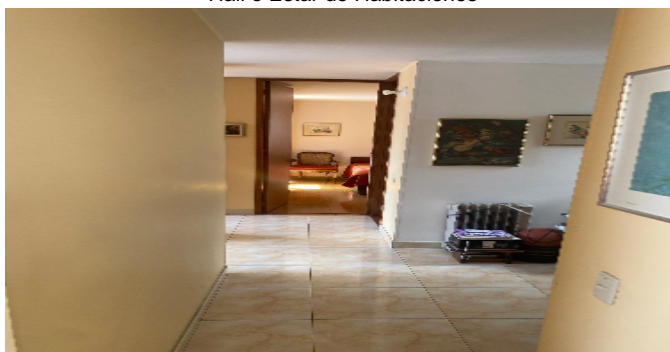
Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



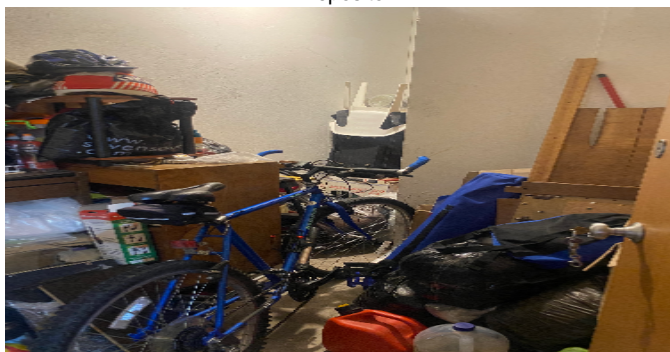
Closet 3



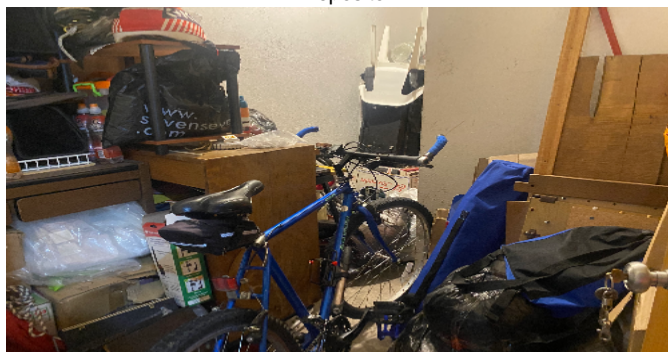
Baño Social 1



Deposito



Deposito



FOTOS: General

Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ




sendero peatonal



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
al servicio de la ley

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

Certificado generado con el Pin No: 2504265533113201209

Nro Matricula: 50N-20388801

Pagina 1

TURNO: 2025-238932

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 09:31:46 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 03-02-2003 RADICACIÓN: 2003-3087 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2003
CODIGO CATASTRAL: **AAA0168ADSK**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 0072 de fecha 16-01-2003 en NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. INTERIOR 5 APARTAMENTO 718 con area de 74.92 MT2.AREA
CONST. 67.94 NT2. AREA PRIVADA con coeficiente de 0.3268% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Areas o Documentos

el folio de matricula inmobiliaria número 50N-20209170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y la cédula catastral número 168 A 65

1. La(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta compraventa se determina(n) así:
APARTAMENTO SETECIENTOS DIECIOCHO (718) INTERIOR CINCO (5). Esta ubicado en la Carrera sesenta y seis (66) número ciento sesenta y ocho A – cincuenta (168 A – 50) antes; hoy Carrera setenta y cuatro A (74 A) número ciento sesenta y ocho A – cincuenta (168 A – 50). El apartamento cuenta con un área total construida de setenta y cuatro punto noventa y dos metros cuadrados (74.92 M2), de los cuales sesenta y siete punto noventa y cuatro metros cuadrados (67.94 M2) corresponden al área privada y seis punto noventa y ocho metros cuadrados (6.98 M2) corresponden al área común de muros estructurales de fachada, muro estructurales divisorios, interiores y exteriores y ductos los cuales aunque se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PROTOCOLO

Notaria 45

1015409723

11/07/2013

Condensat S.A. No. 499999999

12 / 19

Areas o Documentos

ciento (00.3268%) y un folio de matricula inmobiliaria 50N-20388801 y la cédula catastral número 009215240100507018. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En este contrato de compraventa queda comprendido el derecho al uso exclusivo y perpetuo al GARAJE No. 140 y al DEPOSITO No. 70 del CONJUNTO RESIDENCIAL TAKALI DEL MONTE – PROPIEDAD HORIZONTAL.----

Los anteriores linderos fueron tomados del titulo de adquisición, según escritura

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 LRCAJA-1015409723



PIN de Validación: b01c0a75



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



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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0lc0a75



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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1015409723 M.I.: 50N-20388801

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, filtros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fc0a75



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFICIO AAFWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECHN-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(La) Señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar 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

b0fc0a75



PIN de Validación: b0lc0a75



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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1015409723 M.I.: 50N-20388801



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

Certificado generado con el Pin No: 2504265533113201209

Nro Matrícula: 50N-20388801

Pagina 1 TURNO: 2025-238932

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 09:31:46 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-02-2003 RADICACIÓN: 2003-3087 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2003

CODIGO CATASTRAL: **AAA0168ADSK** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0072 de fecha 16-01-2003 en NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. INTERIOR 5 APARTAMENTO 718 con area de 74.92 MT2.AREA CONST. 67.94 NT2. AREA PRIVADA con coeficiente de 0.3268% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DISEÑO URBANO EL ARTE DE CONSTRUIR S.A. ANTES R.F.S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A EL POLIGONO S.A. SEGUN ESCRITURA 1816 DEL 31-07-2002 NOTARIA 47 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20209170. ESTE ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A ANGUEYRA GRILLO Y CIA LTDA SEGUN ESCRITURA 9439 DEL 23-11-92 NOTARIA 1 SANTAFE DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA DE INSTALACIONES ELECTRICAS (CODELECTRO LTDA) SEGUN ESCRITURA 1012 DEL 16-03-77 NOTARIA 9 BOGOTA. REGISTRADA EL 31-03-77 EN EL FOLIO 050-363214. OTRA PARTE ADQUIRIO EL POLIGONO S.A. POR COMPRA A ANGUEYRA GRILLO Y CIA LTDA SEGUN ESCRITURA 3654 DEL 12-07-94 NOTARIA 42 SANTAFE DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HERRERA DE OBREGON LEONOR SEGUN ESCRITURA 9198 DEL 24-12-77 NOTARIA 9 BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE OBREGON GONZALEZ RAFAEL SEGUN SENTENCIA DEL 10-08-77 DEL JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADA EL 19-10-77 EN EL FOLIO 050-378819. OTRA PARTE ADQUIRIO EL POLIGONO S.A. POR COMPRA A ANGUEYRA GRILLO Y CIA LTDA SEGUN ESCRITURA 3655 DEL 12-07-94 NOTARIA 42 BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A OBREGON ROCHA JOSE MARIA SEGUN ESCRITURA 697 DEL 04-03-77 NOTARIA 9 BOGOTA. REGISTRADA EL 31-03-77 EN EL FOLIO 050-386531. OTRA PARTE ADQUIRIO EL POLIGONO S.A. POR COMPRA A ANGUEYRA GRILLO Y CIA LTDA SEGUN ESCRITURA 3653 DEL 12-07-94 NOTARIA 42 SANTAFE DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BERMUDEZ SANTAMARIA FRANCISCO SEGUN ESCRITURA 696 DEL 04-03-77 NOTARIA 9 BOGOTA. REGISTRADA EL 31-03-77 EN EL FOLIO 050-386535.... MDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 74A 168A 50 IN 5 AP 718 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 66 #168 A-50 INTERIOR 5 APARTAMENTO 718 CONJUNTO RESIDENCIAL TAKALI DEL MONTE P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20209170

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-01-2003 Radicación: 2003-3087

Doc: ESCRITURA 0072 del 16-01-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2504265533113201209

Nro Matrícula: 50N-20388801

Pagina 2 TURNO: 2025-238932

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 09:31:46 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

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

A: DISE/O URBANO EL ARTE DE CONSTRUIR S.A. (ANTES R.F.S.A.)

NIT# 8605133189 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2003 Radicación: 2003-59751

Doc: ESCRITURA 3969 del 17-06-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1816 DEL 31-07-2002 PARAGRAFO DEL ARTICULO 12 EN CUANTO A LOS BIENES COMUNES Y ARTICULO 22 EN QUE EL TOTAL DE LOS COEFICIENTES ES DEL 100%

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

A: DISE/O URBANO EL ARTE DE CONSTRUIR S.A.

X 8605133189

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2003 Radicación: 2003-59751

Doc: ESCRITURA 3969 del 17-06-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1816 DEL 31-07-2002 PARAGRAFO DEL ARTICULO 12 EN CUANTO A LOS BIENES COMUNES Y ARTICULO 22 EN QUE EL TOTAL DE LOS COEFICIENTES ES DEL 100%

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

A: DISE/O URBANO EL ARTE DE CONSTRUIR S.A.

X 8605133189

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2003 Radicación: 2003-59751

Doc: ESCRITURA 3969 del 17-06-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 72 DEL 16-01-2003PARAGRAFO DEL ARTICULO 12 EN CUANTO A LOS BIENES COMUNES Y ARTICULO 22 EN QUE EL COEFICIENTE ES DEL 100%

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL TAKALI DEL MONTE PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-12-2003 Radicación: 2003-98068

Doc: ESCRITURA 7826 del 14-11-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$70,669,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DISE/O URBANO EL ARTE DE CONSTRUIR S.A.

NIT.8605133189

A: MACHADO SIERRA RODRIGO JAVIER

CC# 19203875 X

A: SIERRA DE MACHADO CARMEN HERMINIA

CC# 21255327 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-97885

Doc: ESCRITURA 2101 del 12-12-2013 NOTARIA CUARENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 140 Y DEPOSITO 70 EQUIVALETE AL 50%

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2504265533113201209

Nro Matrícula: 50N-20388801

Pagina 3 TURNO: 2025-238932

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 09:31:46 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

DE: SIERRA DE MACHADO CARMEN HERMINIA

CC# 21255327

A: MACHADO SIERRA JOSE FERNANDO

CC# 19222620 X

A: MACHADO SIERRA JUAN CAMILO

CC# 19222619 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-4657

Fecha: 15-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION 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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-238932

FECHA: 26-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

← Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales Const In

\$ 300.000,00

19 de mayo de 2025 a
las 08:14 p. m.


M15707590



ARCHIVO: LRCAJA-1015409723
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1015409723
	Hash documento:	7afedb35e7
	Fecha creación:	2025-05-21 09:37:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 581523	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.117.69 2025-05-20 16:20:00	



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>

