



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80143591

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAIRO ALBERTO ALVAREZ FORERO	FECHA VISITA	05/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	80143591	FECHA INFORME	09/06/2025
DIRECCIÓN	KR 78C 41A 05 SUR IN 5 AP 502	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	36 años
BARRIO	Timiza	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ		
IDENTIFICACIÓN	91528506		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MONICA VIVIANA CORTES GARCIA					
NUM. ESCRITURA	6237 Escritura De #NOTARIA	24	FECHA	07/10/2011		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	41BS T76 1 54					
CHIP	AAA0044HHUZ					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 2292 del 12-05-1989 NOTARIA 37 de BOGOTA					
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	AGRUPACION TONOLI III					
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	95000	VRxM2 1450.38		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.5540					

M. INMOB.	N°
50S-40018402	APTO 502 TIPO 2 INT 5
MATRICULA	NRO. GARAJE
CJ: 111 COMUNALES	CJ: 111 COMUNALES

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la avenida el dorado, sentido sur, sobre la Av. Boyacá, hasta desviar hacia la primera de mayo sentido Occidente, hasta la carrera 74, cruzando la avenida en sentido sur y luego a la derecha hasta encontrar el ingreso al inmueble. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina semi integral, zona de ropa, hall de habitaciones o el pasillo y baño auxiliar, alcoba principal con el baño y clóset, alcoba auxiliar 2 sin clóset, alcoba auxiliar 3 con clóset.

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 225,223,781

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 225,223,781

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


GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ
 Perito Actuante
 C.C. 91528506 RAA: AVAL-91528506
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-06-09 12:59:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 NIT. 900.441.334-1
 Nombre de la firma

Oficina: Cl 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	180
Garajes	Si tiene No. CJ: 111 COMUNALES
Tipo de Garaje	Comunales

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 29 de diciembre de 2021 de Bogotá.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	65.50	AREA	M2	65.50

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	65.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 78C 41A 05 SUR IN 5 AP 502 | Timiza | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2292, fecha: 12/05/1989, Notaría: 37 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	SI	Bueno
Areas verdes	Bueno	SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	SI	Bueno

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	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	64	Año de Construcción	1989
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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			
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 5 AP 502	65.50	M2	\$3,438,531.00	100.00%	\$225,223,780.50
TOTALES					100%	\$225,223,781
Valor en letras	Doscientos veinticinco millones doscientos veintitrés mil setecientos ochenta y uno Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$225,223,781
OFERTA Y DEMANDA						

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

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Garaje:** Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 0**Parqueadero Comunal Descubierto:** 107 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 4 Número**Pisos:** 5 Total Parqueaderos: 111**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.**Propiedad horizontal:** Escritura: 2292, Fecha escritura: 12/05/1989, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 95000, Total unidades: 180, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. Pisos en cerámica, cocina semiintegral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en 2 habitaciones, en general en buen estado.**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	TIMIZA	1	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,753,968.25	3214722122
2	TIMIZA	4	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,191,509.43	3229509921
3	TIMIZA A	2	\$248,000,000	0.97	\$240,560,000		\$		\$	\$3,590,447.76	3007948969
Del inmueble		5		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	68	63	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$3,641,349.20
2	35	53	53	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,191,509.43
3		70	67	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$3,482,734.33
	36 años									
									PROMEDIO	\$3,438,530.99
									DESV. STANDAR	\$228,154.35
									COEF. VARIACION	6.64%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,666,685.33	TOTAL	\$240,167,889.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,210,376.64	TOTAL	\$210,279,669.86
VALOR TOTAL		\$225,223,780.50		

Observaciones:

Se da afectación por piso a las ofertas 1-3 por su ubicación en torre sin ascensor.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-kennedy/bogota/192386233>2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-sagrado-corazon-bogota-2946638?g=Kennedy>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-limiza-a-3-habitaciones-2-banos/5563-M2409356>

DIRECCIÓN:

KR 78C 41A 05 SUR IN 5 AP 502 | Timiza | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

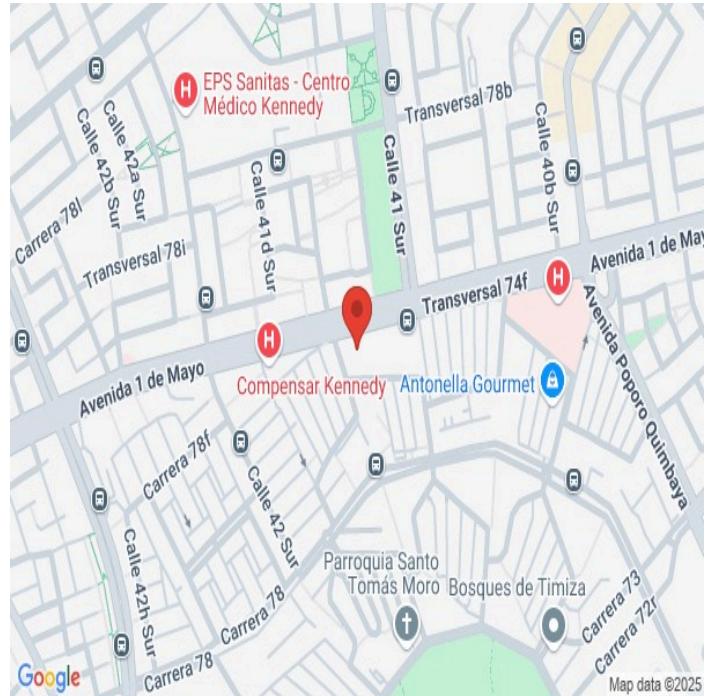
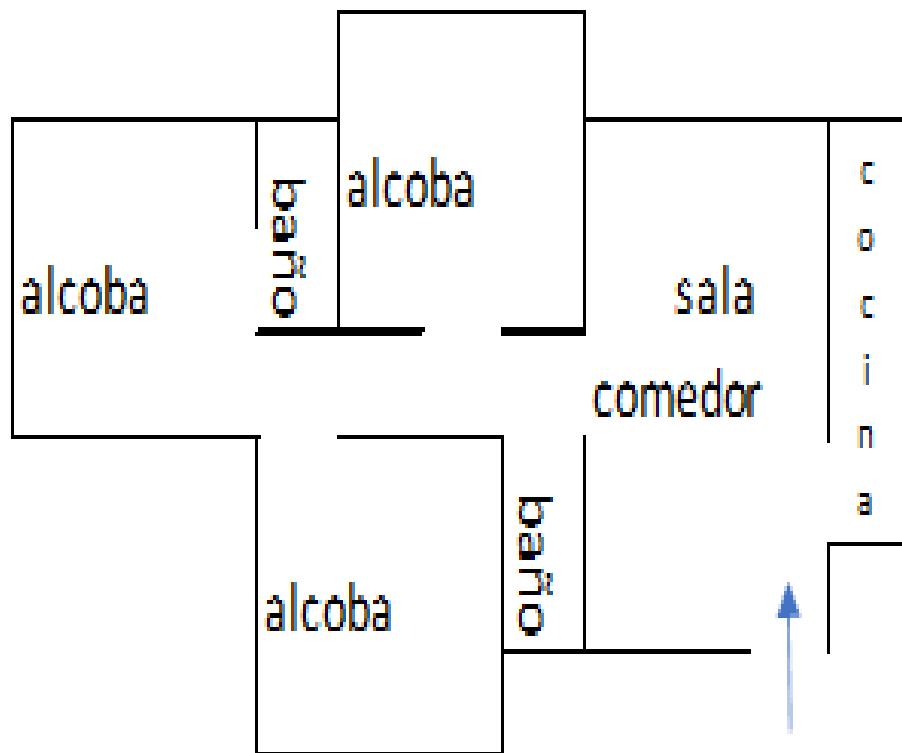
Latitud: 4.615961

Longitud: -74.157053

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36' 57.4596''

Longitud: 74° 9' 25.3908''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General



FOTOS: General

Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025



**FACTURA
IMUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia 25010831570

401

Factura Número: 2025001041808422881

CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. CHIP AAA0044HHUZ	2. DIRECCIÓN KR 78C 41A 05 SUR IN 5 AP 502	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40018402
---------------------	--	--

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	52215505	MONICA VIVIANA CORTES GARCIA	100	PROPIETARIO	KR 78A 151 11 AP 504	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL 140.937.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 423.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 423.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		423.000		423.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		42.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		381.000		423.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO AV	42.000	42.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO TA	423.000	465.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 25/04/2025

 BOGOTÁ CAMINA SEGURA

HASTA 11/07/2025

 BOGOTÁ CAMINA SEGURA

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-80143591



PIN de Validación: ae6f0a48

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra actualmente 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 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	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 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**Alcance**

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

Fecha de inscripción 15 Oct 2020	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



RN de Validación: 2027022



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



Categoría 4. Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15-04-2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 5 Edificios de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 6. Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15-04-2020

Régimen

Categoría 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2018

Régimen Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: ae6f0a48



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae610a48



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:



PIN de Validación: ae6f0a48



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae6f0a48

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506021445115170992

Nro Matrícula: 50S-40018402

Página 2 TURNO: 2025-226326

Impreso el 2 de Junio de 2025 a las 08:00:58 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION ESTE Y OTRO.

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-03-1989 Radicación: 15300

Doc: ESCRITURA 743 del 21-03-1989 NOTARIA 35 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCR 51 DEL 14-03-1988 NTA 35 EN LA SUMA DE

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI".

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-06-1989 Radicación: 27698

Doc: ESCRITURA 2292 del 12-05-1989 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAME TO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA DE OCCIDENTE S.A.

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-12-1989 Radicación: 64248

Doc: ESCRITURA 6504 del 06-06-1989 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$153,790,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA. Y Y AMPLIACION

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-12-1989 Radicación: 65996

Doc: ESCRITURA 6716 del 18-12-1989 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y AMPLIACION 106 APTOS UNICA Y EXCLUSIVAMENTE.

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI.

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-12-1989 Radicación: 65996

Doc: ESCRITURA 4834 del 17-08-1989 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,940,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506021445115170992

Nro Matrícula: 50S-40018402

Página 5 TURNO: 2025-226326

Impreso el 2 de Junio de 2025 a las 08:00:58 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-226326 FECHA: 02-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR DNP

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9:25 7:49 4G 83 %

Cerrar sesión 

 ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRF9q36K6FEC
03 Jun 2025 - 09:25 a. m.

Datos del pago

Valor pagado
\$ 300.000

Referencia
avaluo los rosales

Costo del pago
\$ 0,00

Producto destino

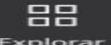
LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen

Cuenta de Ahorros
Ahorros
***0821**

Nuevo saldo disponible
\$ * * * 

 Compartir  Escanear otro código QR  Transferir plata

 Inicio  Transacciones  Explorar  Trámites y  Ajustes



ARCHIVO: LRHIPO-80143591

avalsign.com

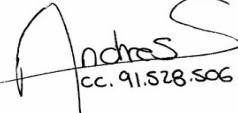
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-80143591
	Hash documento:	8de8e40065
	Fecha creación:	2025-06-09 11:25:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 468606	 cc. 91.528.506
Puntos de autenticación: Correo electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.203.143.11 2025-06-09 12:59:00	

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>

