



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1075282685

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIOMAR EUGENIA RAFFO DE MENESES						
NUM. ESCRITURA	8235 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	38	FECHA	08/08/2015		
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	009213390100101021						
CHIP	AAA0131ZNAW						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 5525 del 29-10-1992 NOT.7A de STAFEDEBOGOTA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Pradera de suba II etapa						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	230000	VRxM2	3383.85		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.43%						

M. INMOB.	Nº
50N-20122066	AP 101, IN 24
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	# 156

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: AC 153, CI 100

Distribución del inmueble: sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, un baño privado, un baño social, zona de ropas.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COR 314 862 469

VALOR ASEGURABLE \$ COP 244 862 469

CALEFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

Salvinia

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-05 22:17:00

 LOS ROSELLES
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

S.A.S.
Nombre de la firma

Fecha: 2023-06-05 22:17:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	130
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.97	AREA	M2	68
AREA PRIVADA	M2	67.97	AVALUO	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.97	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	67.97

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AC 153 100 31 IN 24 AP 101 | El Pino | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5525, fecha: 29/10/1992, Notaría: 7A y ciudad: Bogotá .

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1992

Comentarios de estructura

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

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	AP 101, IN 24	67.97	M2	\$3,602,508.00	100.00%	\$244,862,468.76
TOTALES					100%	\$244,862,469
Valor en letras	Doscientos cuarenta y cuatro millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos sesenta y nueve Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$244,862,469
	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:** El conjunto cuenta con una torre de garajes, el cual cuenta con área a nivel, más dos sótanos.**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: 5525, Fecha escritura: 29/10/1992, Notaría escritura: 7A, Ciudad escritura: Bogotá , Administración: 230.000, Total unidades: 130, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados, con aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Cocina, integral, desgaste de uso, Pisos en cerámica, Muros pintados y pañetados, baños, encapados en cerámica, Clóset y puertas internas en madera, Puerta principal metálica.**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	PRADERA DE SUBA II ETAPA	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$		\$	\$3,913,491.25	3005864110
2	PRADERA DE SUBA II ETAPA	1	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$		\$	\$3,564,072.38	3143621542
3	PRADERA DE SUBA II ETAPA	2	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$		\$	\$3,564,072.38	3143621542
4	PRADERA DE SUBA II ETAPA	3	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$		\$	\$3,564,072.38	3143621542
Del inmueble		AP 101, IN 24		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	33	67.97	67.97	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,717,816.69
2	33	67.97	67.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,564,072.38
3	33	67.97	67.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,564,072.38
4	33	67.97	67.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,564,072.38
	33 años									
								PROMEDIO		\$3,602,508.46
								DESV. STANDAR		\$76,872.16
								COEF. VARIACION		2.13%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,679,380.61	TOTAL	\$250,087,500.23
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,525,636.30	TOTAL	\$239,637,499.48
VALOR TOTAL	\$244,862,468.76			

Observaciones:

Enlaces:

DIRECCIÓN:

AC 153 100 31 IN 24 AP 101 | El Pino | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

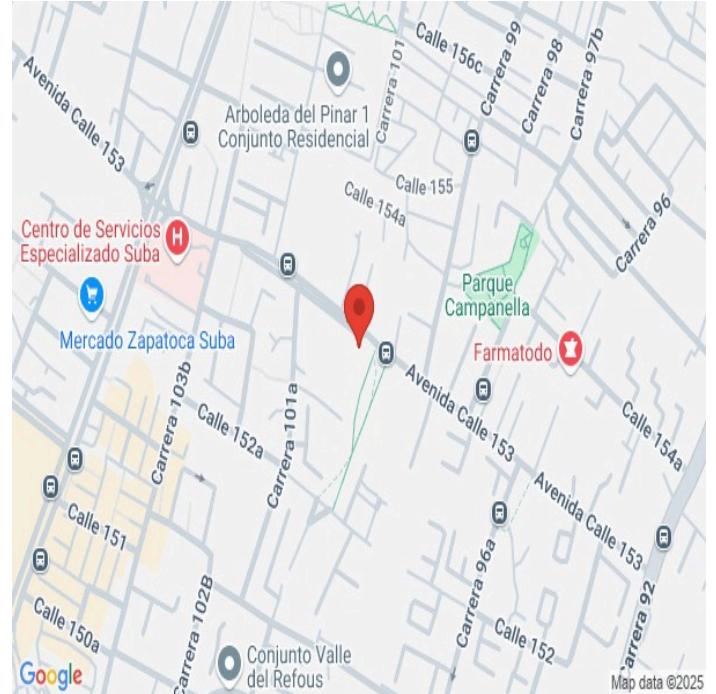
Latitud: 4.75249542100005

Longitud:-74.088380344

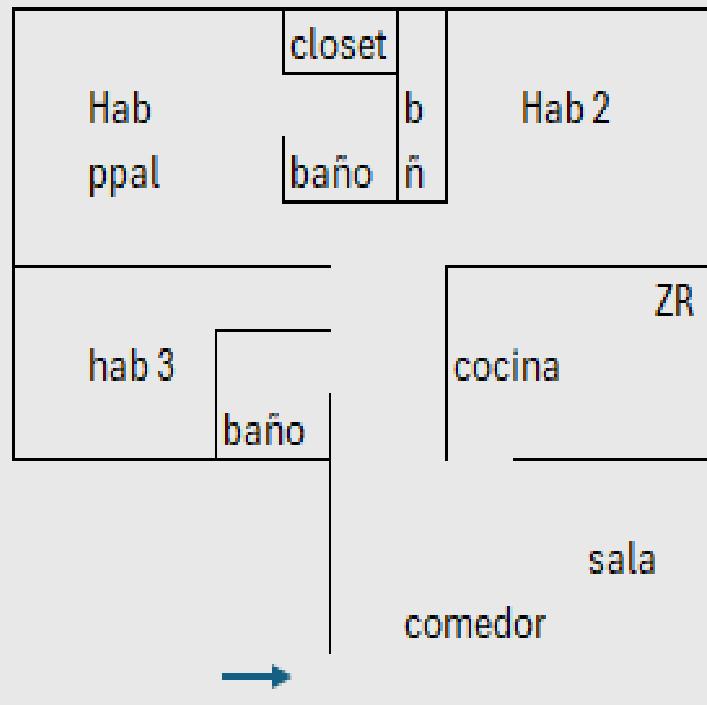
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 8.9814''

Longitud:74° 5' 18.168''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



AREA: 67.97m²

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Closet hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506021700115167036

Nro Matrícula: 50N-20122066

Página 1 TURNO: 2025-310077

Impreso el 2 de Junio de 2025 a las 03:19:29 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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 02-12-1992 RADICACIÓN: 1992-60562 CON: SIN INFORMACION DE: 05-02-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0131ZNAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 T-1 BLOQUE TIPO A (24) TIENE UN AREA DE 67.97 M².SU COEFICIENTE DE COPROPiedad ES DE 0.86% Y SUS LINDEROS,DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESC.5525 DEL 29-10-92 NOT.7A STAFE DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84 COEFICIENTE DE ACUERDO A LA TOTALIDAD DE LA AGRUPACION: 0.43%

Areas o Documentos

Pag. No 4

Calle ciento cincuenta y tres (153). El área construida del Apartamento es de sesenta y siete metros cuadrados con noventa y siete centímetros cuadrados (67.97 mts²) y le corresponde un porcentaje de copropiedad de cero punto cuarenta y tres por ciento (0.43%) sobre las áreas comunes del Edificio según el reglamento de Propiedad Horizontal. Los Linderos Especiales el Apartamento ciento uno (101) T-1 Bloque Tipo A Interior veinticuatro (24) tomado del reglamento de propiedad horizontal son los siguientes: De los puntos D a F en linea quebrada de un metro cuatrocientos setenta y cinco milímetros (1.475 mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts), con muro común que lo separa del hall y escaleras. Del punto F a H en linea quebrada de dos metros ochenta centímetros (2.80 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), y dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts) con fachada principal común que lo separa de la zona verde común. De los puntos H a A en linea quebrada de cinco metros cuarenta centímetros (5.40 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), sesenta centímetros (0.60 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) y tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común que lo separa del bloque tipo B veintitrés (23). De los puntos A a C en linea quebrada de dos punto

Areas o Documentos

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN.

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100038.

DATOS DE LOS INMUEBLES.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-20122066

CÉDULA CATASTRAL No. 009213390100101021

UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO CIENTO UNO (101) TORRE UNO (T-1) BLOQUE TIPO A (24) JUNTO CON EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE
NÚMERO CIENTOS CINCUENTA Y SEIS (156), Y QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERAS DE SUBA II ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL

URBANO: RURAL:

NOMBRE O DIRECCIÓN: AVENIDA CALLE CIENTO CINCUENTA Y TRES (153)

NÚMERO CIEN - TREINTA Y UNO (100 - 31)

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

No. Escritura	Día	Mes	Año	Notaría de Origen	Ciudad
2025 V	08	08	08		

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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LRLEAS-1075282685



PIN de Validación: a22309ee



<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 evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualmente y permanece 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: a22309aa



<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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Vehículos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, cables 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 Equipo 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: a22309aa

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

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.

Lcda. Gladys Lucía Jiménez Quintero es el contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 192 # 11A-91 EDIFICIO SAFMIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

a22309aa



PIN de Validación: a22309aa



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: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1075282685 M.I.: 50N-20122066



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506021700115167036

Nro Matrícula: 50N-20122066

Página 2 TURNO: 2025-310077

Impreso el 2 de Junio de 2025 a las 03:19:29 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-1992 Radicación: 1992-60562

Doc: ESCRITURA 5525 del 29-10-1992 NOT.7A de STAFEDBOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-05-1994 Radicación: 1994-27051

Doc: ESCRITURA 960 del 02-03-1994 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA A.M. LIMITADA

A: ESCOBAR QUIROGA LUCY STELLA

CC# 41384796 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-05-1994 Radicación: 1994-27051

Doc: ESCRITURA 960 del 02-03-1994 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,546,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ESCOBAR QUIROGA LUCY STELLA

CC# 41384796 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-08-1994 Radicación: 1994-52541

Doc: ESCRITURA 3966 del 28-07-1994 NOTARIA VEINTIRES de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,985,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA "UPAC COLPATRIA"

A: CONSTRUCTORA A. M. LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-02-1997 Radicación: 1997-9914

Doc: ESCRITURA 4502 del 06-12-1996 NOTARIA 51 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA

A: CONSTRUCTORA A. M. LTDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-09-2004 Radicación: 2004-67799



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506021700115167036

Nro Matrícula: 50N-20122066

Página 4 TURNO: 2025-310077

Impreso el 2 de Junio de 2025 a las 03:19:29 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

Doc: ESCRITURA 8235 del 08-08-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: SUAREZ DE ARIZA AURA LUCIA

CC# 23480786 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-09-2015 Radicación: 2015-65322

Doc: ESCRITURA 8235 del 08-08-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$108,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA CON EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 156

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

DE: SUAREZ DE ARIZA AURA LUCIA

CC# 23480786

A: RAFFO DE MENESSES GIORMAR EUGENIA

CC# 20015340 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-07-2016 Radicación: 2016-44442

Doc: ESCRITURA 0511 del 09-04-2016 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP. 5525 DE 29-10-92 NOT 7 BTA AJUSTA ARTICULADO Y COEFICIENTES

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

A: AGRUPACION DE VIVIENDA PRADERA DE SUBA II ETAPA

NIT.830.019.357-9

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

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.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-5039 Fecha: 16-06-2015

TIPO DE PREDIO CORREGIDO SALVEDAD VALE ART.59 LEY 1579/2012 GRH C2015-5039.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2014-115956 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 10-06-1994

NOMBRE LUCY CORREGIDO VALE TC 4208/94

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 10-06-1994

NOMBRE LUCY CORREGIDO VALE TC 4208/94

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-5039 Fecha: 16-06-2015

ANOTACIONES DE LA 6 A LA 11 NUMERO DE ANOTACIONES CORREGIDA POR ERROR EN LA GRABACION DEL FOLIO FALTANDO LA ANOTACION SEIS(6), SALVEDAD VALE ART.59 LEY 1579/2012 GRH C2015-5039.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506021700115167036

Nro Matrícula: 50N-20122066

Página 5 TURNO: 2025-310077

Impreso el 2 de Junio de 2025 a las 03:19:29 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: 2025-310077 FECHA: 02-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

3:13

Vo
LTE 5G 52%

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: **Avaluо**

Nombre del pagador: **Karen Yiceth Alarcón Medina**

Identificación: **1075282685**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO DE BOGOTA**

Transacción CUS: **1527031945**

Cód. del pedido: **1149**

Id pago: **3242**

Ticket: **2284601149**

Fecha de pago: **03/06/2025 03:11:55.0**

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS



ARCHIVO: LRHIPO-1075282685

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1075282685
	Hash documento:	29e509392d
	Fecha creación:	2025-06-10 09:30:03

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 500989	
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 190.67.208.209 2025-06-05 22:17:00	

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>

