



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	27/06/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES DC 26 APARTAESTUDIOS - PH		
<b>Barrio</b>	SANTA CECILIA		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	FIDEICOMISO DC 26		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EDITH CRISTINA CORTES GOMEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDEICOMISO DC 26** ubicado en la CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES DC 26 APARTAMENTOS - PH SANTA CECILIA, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$212,217,437 pesos m/cte (Doscientos doce millones doscientos diecisiete mil cuatrocientos treinta y siete).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 512 TORRE 3	25.30	M2	\$8,388,041.00	100.00%	\$212,217,437.30
TOTALES					100%	\$212,217,437

Valor en letras  
Doscientos doce millones doscientos diecisiete mil cuatrocientos treinta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-27 15:33:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	8,388,041	Valor del avalúo en UVR	212,217,437.30
Proporcional	0	212,217,437	Valor asegurable	212,217,437
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE. PARA CAMBIAR A FAVORABLE: 1) debe instalar la nomenclatura del apartamento (512) con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. 2) Debe instalar contadores o aportar carta de compromiso del constructor para la instalación. 3) aportar desenglobe catastral o carta de radicado del proceso o carta de compromiso del constructor en el cual registre que se compromete a realizarlo.			
Observación	<b>Jurídica:</b> 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. <b>Garaje:</b> De acuerdo a escritura pública de propiedad horizontal anexada, el conjunto cuenta con 93 parqueaderos comunales, y 41 parqueaderos para visitantes. <b>Entorno:</b> El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. <b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 6367, Fecha escritura: 13/12/2024, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: Sin definir, Total unidades: 748, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante:			

Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Apartamento sin acabados en obra gris. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

Código	LRHIPO-1010201426-V2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDITH CRISTINA CORTES GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1010201426	Teléfono	3102655887
Email	editho007@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDEICOMISO DC 26				
Tipo identificación	C.C.	Documento	830053700-6	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES DC 26 APARTAESTUDIOS - PH				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26 APARTAESTUDIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SANTA CECILIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> El conjunto se ubica sobre la Avenida Ciudad de Cali y Avenida El Dorado.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Cocina, habitación y baño social.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, y energía).</p> <p><b>NOTA CONTADORES:</b> Al inmueble no se le han instalado contadores de servicio público, de igual manera el conjunto no cuenta con el servicio de gas natural.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	512																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>28.15</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>25.30</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	28.15	AREA PRIVADA	M2	25.30	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I.	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	28.15																					
AREA PRIVADA	M2	25.30																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/I.																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>26</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>25.30</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	25.30						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	25.30																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</b>																						

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
6367	EscrituraPH	13/12/2024	5	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2247953	20/05/2025	S/I.	0.1313%	S/I.	AP 512 TO 3
Observación	1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
CJ: 134 PQ COM UNALES	Comunal es	CJ: 134 PQ COM UNALES		Mt2			No		
Observación	De acuerdo a escritura pública de propiedad horizontal anexada, el conjunto cuenta con 93 parqueaderos comunales, y 41 parqueaderos para visitantes.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI
CARACTERISTICAS				

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	6367	Fecha escritura	13/12/2024		
Notaria escritura	5	Ciudad escritura	Bogotáj D.C.		
Valor administración	Sin definir	Total unidades	748	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	13	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No



Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6367, Fecha escritura: 13/12/2024, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: Sin definir, Total unidades: 748, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	90%		
Licencia construcción	11001-3-22-1820				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				


INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Apartamento sin acabados en obra gris. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección:

CRA 85K #25G-53 / 25G-49 APTO 512 TO 3 CJ RES DC 26 APARTAEstudios - PH | Santa Cecilia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6776878

GEOGRAFICAS : 4° 40' 39.6762''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1201990

GEOGRAFICAS : 74° 7' 12.7158''

Plano

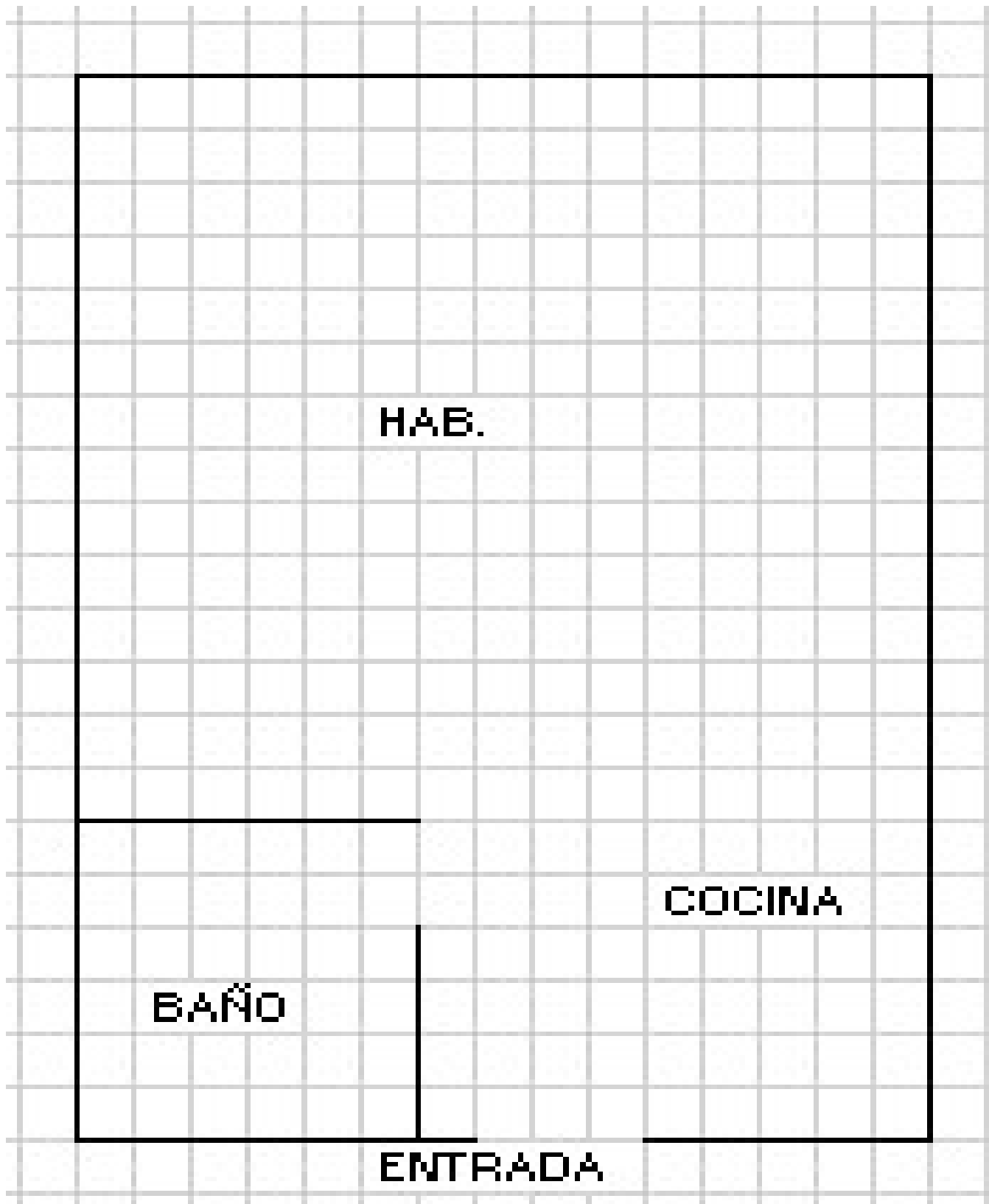




Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

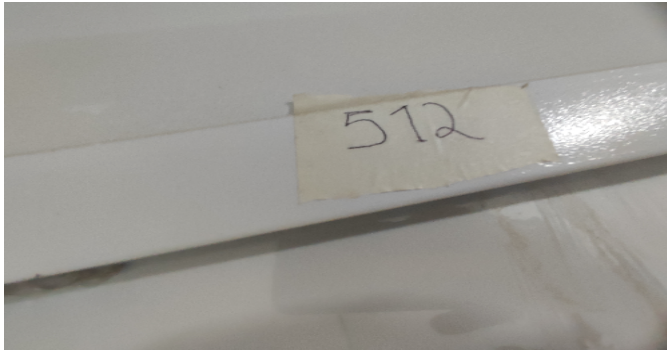


Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Cocina





Cocina



Habitación 1



Habitación 1



Baño Social 1



Baño Social 1



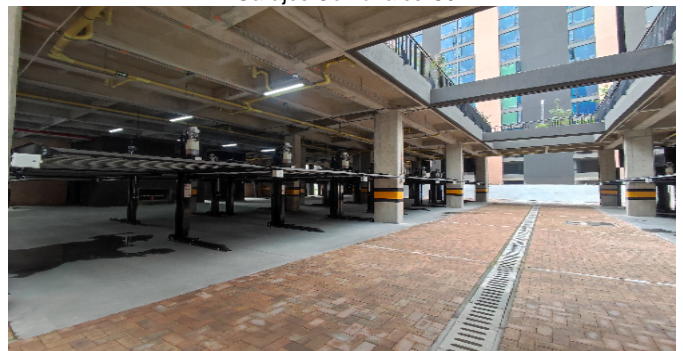
Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ





Salón Social-CJ



Terrazas CJ



**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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1010201426-V2**



PIN de Validación: ad210a30



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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
04 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  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad210a30



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, equipos 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  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: ad210a30



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 09 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: CARRERA 89A # 77-12, P.O. 526

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ad210a30



PIN de Validación: ad210a30



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 seis (06) 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: LRHIPO-1010201426-V2 M.I.: 50C-2247953**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505203461114504768

Nro Matrícula: 50C-2247953

Pagina 1 TURNO: 2025-386109

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 04:47:55 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 18-02-2025 RADICACIÓN: 2025-9824 CON: ESCRITURA DE: 10-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 512 TORRE 3 CON AREA DE 28.15 M2 CONSTRUIDA Y 25.30 M2 AREA PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1313% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6367 DE FECHA 13-12-2024 EN NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A NIT.800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DC 26 NIT.8300537006 REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION MEDIANTE E.P 4473 DE 07-10-2024 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 08-11-2024 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2242119. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DC 26 NIT.8300537006 ADQUIRIO LA POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO POR CESION DE RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A MEDIANTE E.P 2605 DE 30-09-2022 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE COMPA/IA MUNDIAL DE SEGUROS S.A E HYBISCUS S.A SEGUN E.P 4827 DE 30-08-2018 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ACLARADA POR E.P 4252 DE 27-09-2021 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON ASI: HYBISCUS S.A ADQUIRIO POR ESCISION UN DERECHO EQUIVALENTE A UN 50% DE INVERSIONES NUEVO STIRO S.A (ANTES STIRO LTDA Y CIA S EN C) MEDIANTE E.P 1836 DE 04-09-2008 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR FUSION DE STIRO S.A (ANTES STIRO LTDA Y CIA S EN C ANTES EDMUNDO MISHAAN Y CIA S EN C) E INVERSIONES EL SALTO S.A SEGUN E.P 1836 DE 04-09-2008 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C. COMPA/IA MUNDIAL DE SEGUROS S.A ADQUIRIO POR PERMUTA UN DERECHO EQUIVALENTE A UN 50% DE STIRO S.A MEDIANTE E.P 1988 DE 30-09-2005 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C ACLARADA POR E.P 4252 DE 27-09-2021 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D.C. REGISTRADAS EN EL FOLIO DE MATRICULAS INMOBILIARIA 50C-1481259 Y 50C-1481260. (E.G.F). JONAS MISHAAN Y CIA S.C. Y EDMUNDO MISHAAN Y CIA. S.C ADQUIRIERON PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA DE JOSE DOUER Y CIA S.A. SEGUN ESCRITURA 13428 DE 31-10-91 NOTARIA 27 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500698639. JONAS MISHAAN Y CIA S. EN C. EDMUNDO MISHAAN Y CIA S. EN C. Y JOSE DOUR Y CIA S.C. COMANDITA SIMPLE ADQUIRIERON POR COMPRA A TURENCO LTDA. POR ESCRITURA 6586 DE 28-08-86 NOTARIA 27 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON INVERSIONES BUENAS VISTA LTDA Y CIA S.C. POR ESCRITURA 6335 DE 27-08-86 NOTARIA 27 DE BOGOTA. QUE INVERSIONES BUENAS VISTAS LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A FABRICA NACIONAL DE TEJIDOS LAFAYETTE & CIA S.C.A. SEGUN ESCRITURA 3358 DEL 1. DE JUNIO DE 1.981 DE LA NOTARIA 5A. DE BOGOTA, Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 9590 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.982 Y LA 5950 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 5A. DE BOGOTA, Y LA ESCRITURA 8687 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 5A. DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A MOISES PICCIOTTO, SEGUN ESCRITURA 3125 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1.959 NOTARIA 7A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE OCTUBRE DE 1.959 Y REGISTRADA CON LA RAZON SOCIAL FABRICA NACIONAL DE TEJIDOS LA FAYETTE HERMANOS, EN EL FOLIO DE MATRICULA 050-017931 OTRA PARTE POR COMPRA A JAIME ALVAREZ GAITAN SEGUN ESCRITURA 4038 DEL 30 DE OCTUBRE DE 1.957 NOTARIA 3A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 1.958, EN EL FOLIO DE MATRICULA 17933, OTRA PARTE POR COMPRA A HYMAN ABADI SEGUN ESCRITURA 4572 DEL 30 DE JUNIO DE 1.980, EN EL FOLIO DE MATRICULA 17.960 HYMAN ABADI, ADQUIRIO POR COMPRA A MOISES PICCIOTTO, JONAS MISHANN, SEGUN ESCRITURA 3815 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 1.959 NOTARIA 1A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 1.958, EN EL FOLIO DE MATRICULA 17970 YA CITADO; OTRA PARTE POR COMPRA A JAIME ALVAREZ GAITAN SEGUN ESCRITURA





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

**Certificado generado con el Pin No: 2505203461114504768**

**Nro Matrícula: 50C-2247953**

Pagina 2 TURNO: 2025-386109

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 04:47:55 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

4088 DEL 30 DE OCTUBRE DE 1.957 , NOTARIA 3A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 1.958 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA  
32749 - Y EL ULTIMO LOTE POR COMPRA AL MISMO JAIME ALVAREZ GAITAN, SEGUN ESCRITURA 4088 --YA CITADA Y REGISTRADA EN EL FOLIO  
DE MATRICULA 32750 --TODOS ESTOS LOTES DE TERRENOS FUERON ENGLOBADOS POR ESCRITURA 9590 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.982 -  
REGISTRADA EL 19 DE ENERO DE 1.983 -

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 85K #25G-53 / 25G-49 APARTAMENTO 512 TORRE 3 "CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26 APARTAMENTOS" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2242119

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-02-2023 Radicación: 2023-7691

Doc: ESCRITURA 3885 del 29-12-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON CREDITO INICIAL

APROBADO POR \$2.000.000.000

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,COMOS VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DC 26 NIT 830.053.700-6

X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-02-2025 Radicación: 2025-9824

Doc: ESCRITURA 6367 del 13-12-2024 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

CONJUNTO RESIDENCIAL DC 26 APARTAMENTOS PH

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.-FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DC 26 NIT.830053700-6

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-02-2025 Radicación: 2025-9836

Doc: ESCRITURA 203 del 29-01-2025 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 6367 DEL 13-12-2024 EN CUANTO A CITAR EL FOLIO DE MATRICULA OBJETO DE  
RPH

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.-FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT.8001822815 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DC 26 NIT.8300537006



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

Certificado generado con el Pin No: 2505203461114504768

Nro Matrícula: 50C-2247953

Pagina 3 TURNO: 2025-386109

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 04:47:55 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

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-386109

FECHA: 20-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

Edith Cristina Cortes Gómez | ESPAÑOL

## 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: Avaluo

Nombre del pagador: Edith Cristina Cortes Gómez

Identificación: 1010201426 (tel:1010201426)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1495819876 (tel:1495819876)

---

Cód. del pedido: 1126

Id pago: 3210

Ticket: 7428101126 (tel:7428101126)

Fecha de pago: 20/05/2025 05:23:34.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)