



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1014228465

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	RAUL FELIPE ROJAS MENESES		FECHA VISITA	16/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1014228465		FECHA INFORME	18/07/2025
DIRECCIÓN	KR 101 69 21 IN 3 AP 202		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	Villa del Mar		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO			
IDENTIFICACIÓN	30050594			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GONZALEZ MORALES NUBIA YOLANDA   PULIDO FONSECA JAIME LEONARDO			
NUM.	4739 Escritura	NOTARIA	1	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			03/09/2003
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	005680850200302002			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0182YLJH			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROCOTOLIZADA: Escritura 1201 del 13-03-2003 Notaría de Bogotá D.C			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Agrupación de vivienda Campiña de Tierragrata			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	140000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3208.8			
0.53205 %				

M. INMOB.	N°
50C-1568886	AP 202 IN 3

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Calle 70, Carrera 101.

**Distribución del inmueble:** Sala, comedor, cocina semi integral, zona de ropa, 3 habitaciones con closet, un baño social y un baño privado.

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

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

## 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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 210,841,713

VALOR ASEGURABLE \$ COP 210,841,713

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 3.

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)

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-17 14:25:00

ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
RAA: RAA-1018474812 C.C: 1018474812  
Visador  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-18 12:01:00

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	175
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, Certificado de Tradición y Libertad adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**DECRETO 555 DEL 2021.**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área construida	m2	49.47	Área privada	m2	43.63
Área privada	m2	43.63	Avalúo catastral 2025	Pesos	115.803.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área privada	m2	43.63	Área privada	m2	43.63

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 101 69 21 IN 3 AP 202 | Villa del Mar | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1201, fecha: 13/03/2003, Notaría: 1 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## 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 Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2003
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 202 IN 3	43.63	M2	\$4,832,494.00	100.00%	\$210,841,713.22
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$210,841,713</b>
Valor en letras	Doscientos diez millones ochocientos cuarenta y un mil setecientos trece Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

## SALVEDADES

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 3.

**Garaje:** De acuerdo a la escritura suministrada, página 6-7, los garajes son comunitales.

**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: 1201, Fecha escritura: 13/03/2003, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 140000, Total unidades: 175, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si **Parqueadero Privado**

**Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 60

**Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 6 **Total Parqueaderos:** 60

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

**Acabados:** Acabados con aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Cocina integral con gabinetes en madera y pisos en cerámica, pisos en madera laminada, muros pintados y pañetados, puertas internas y closet en madera, baños enchapados en cerámica. De acuerdo a la información suministrada, el apartamento fue remodelado en diciembre del 2024.

## 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 valuaria 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	Campiña de Tierragrata	6	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000		\$		\$	\$4,899,151.96	3142112537
2	Alamos	1	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000		\$		\$	\$4,857,954.55	3014470573
3	Grata Alamos	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$4,639,534.88	3212581445
4	Santa Mónica	6	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,933,333.33	3043396323
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		49	43.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,899,151.96
2		52	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,857,954.55
3		48	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,639,534.88
4		49	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,933,333.33
<b>22 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,832,493.68</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$132,279.14</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.74%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,964,772.82	<b>TOTAL</b>	\$216,613,038.31
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,700,214.54	<b>TOTAL</b>	\$205,070,360.21
VALOR TOTAL	\$210,841,713.22			

Observaciones:

## Enlaces:

1 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-engativa-bogota/192394813> 2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-engativa-bogota/191451535> 3 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-alamos-bogota/192568152> 4 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-alamos-bogota/191860051>

**DIRECCIÓN:**

KR 101 69 21 IN 3 AP 202 | Villa del Mar | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

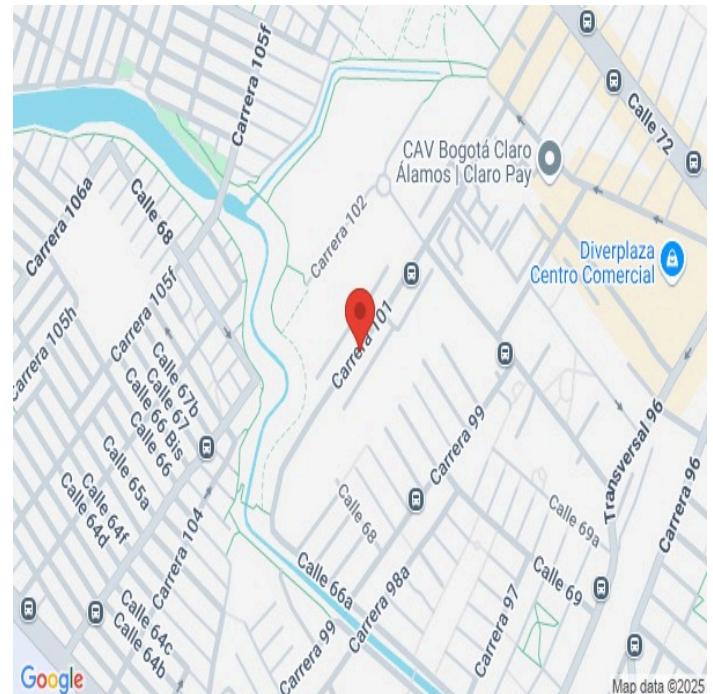
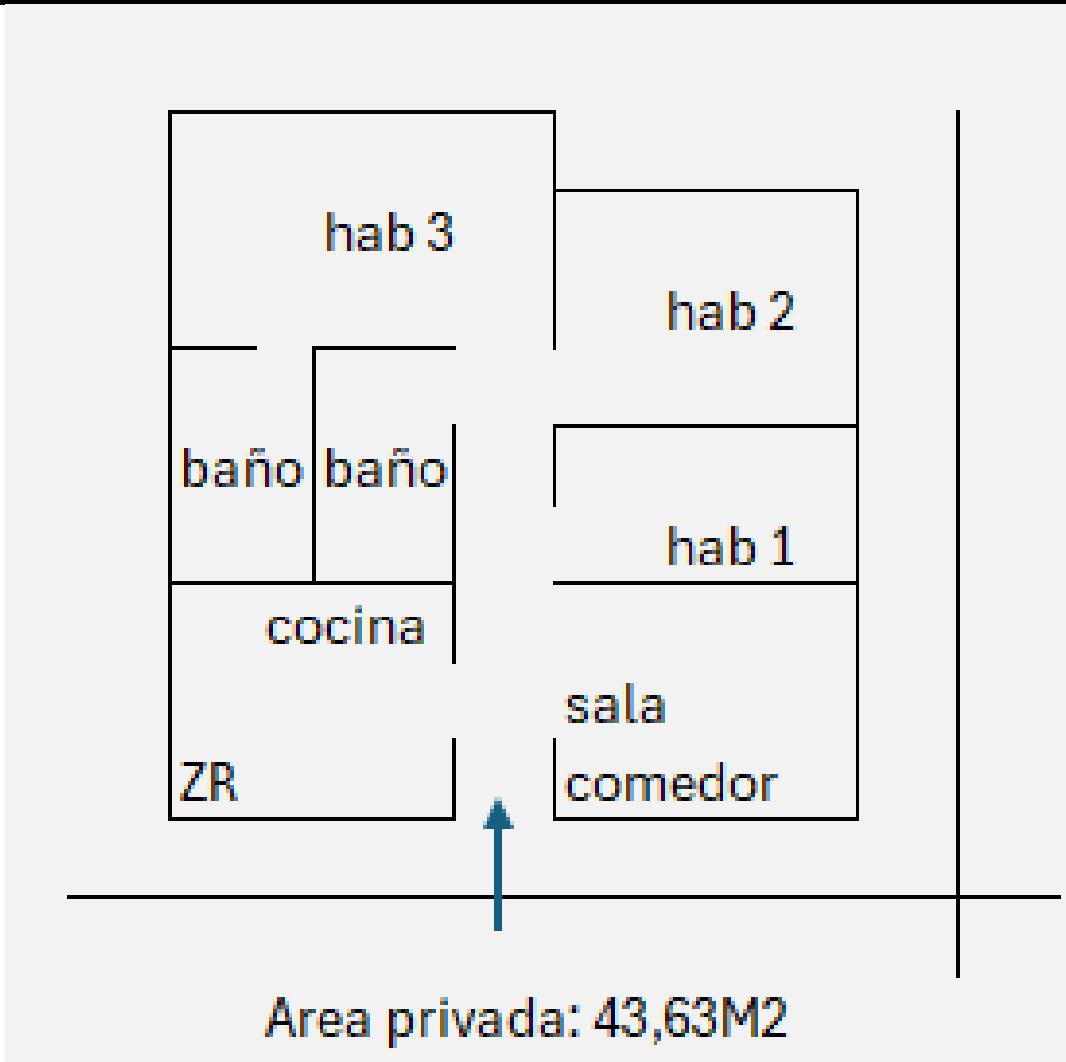
Latitud: 4.70002651500005

Longitud: -74.120878971

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 42' 0.0972''

Longitud: 74° 7' 15.1644''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom of the main room



Private bathroom of the room



Private bathroom of the room



Closet of the room



Room 2



Closet of the room



Room 3



## FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AAA0182YLJH

Ver Datos

Imágenes y fotografías aéreas (28)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP  
Fecha de actualización: 31/12/2018  
Licencia: CC BY 4.0  
URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

[Más información](#)

Área de planeamiento (6)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

Tipo PH: PH  
Nombre Copropiedad: CAMPINA DE TIERRAGRATA  
Conjunto Cerrado: NO  
Vetustez: 2003  
Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierto: 0  
Parqueadero Comunal Cubierto: 0  
Parqueadero Comunal Descubierto: 60  
Parqueadero Visitante Cubierto: 0  
Parqueadero Visitante Descubierto: 0  
Número Pisos: 6  
Total Parqueaderos: 60  
Depósito Privado: 0  
Número Sotanos: 0

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

## Consulta Catastral y/o Predial

AAA0182YLJH

Ver Datos

Imágenes y fotografías aéreas (28)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP  
Fecha de actualización: 31/12/2018  
Licencia: CC BY 4.0  
URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

[Más información](#)

Área de planeamiento (6)

Catastro (14)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Valor Administración Máximo: 133.000  
Valor Administración Moda: 123.000  
Uso Otros: NO  
Uso Diferente Residencial: NO  
Encuesta: VISITADO  
Fase Recolección Información: FASE III  
Número Unidades: 175  
Tipo Unidad: APARTAMENTO  
Número Unidades Vivienda: 175  
Área Privada Construida: 7.876.64  
Área Común Construida: 197.80  
Área Privada Lote: 5.606.81  
Escala Captura: 1:1000  
Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE  
2025



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia 25012416011 401  
Factura Número: 2025001041824267118 CODIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0182YLJH	2. DIRECCIÓN KR 101 69 21 IN 3 AP 202	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01568886
---------------------	---------------------------------------	--

## 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	39749431	NUBIA YOLANDA GONZALEZ MORALES	50.00 %	PROPIETARIO	KR 101 69 21 IN 3 AP 202	BOGOTÁ, D.C.
CC	11187866	JAIME LEONARDO PULIDO FONSECA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 77B 116B 42 TO 1 IN 1 AP 201	BOGOTÁ, D.C.

## 11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 115.803.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00
17. IMPUESTO A CARGO 347.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 347.000		

## D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		347.000		347.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		35.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		312.000		347.000
<b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		35.000		35.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		347.000		382.000

## F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON ABONTO VOLUNTARIO

## Areas o Documentos

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

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

## MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507115502117568151

Nro Matrícula: 50C-1568886

Página 1 TURNO: 2025-515549

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 02:15:25 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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 08-04-2003 RADICACIÓN: 2003-29071 CON: ESCRITURA DE: 31-03-2003

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0182YLJHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

## DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1201 de fecha 13-03-2003 en NOTARIA 1 de BOGOTÁ APARTAMENTO 202 INTERIOR 3 con área de 43.63 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.53205 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## Areas o Documentos

**APARTAMENTO No: 202** Está ubicado en el piso 2 del Interior 3 de la Agrupación de Vivienda **CAMPIÑA DE TIERRAGRATA SUPERLOTE 1 SUPERMANZANA B**

**Propiedad Horizontal.** Tiene su acceso por la Carrera 101 número 69-21 de la actual nomenclatura urbana.

**DEPENDENCIAS:** sala-comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina y ropa. **ALTURA:** Máxima: 2.20 metros; mínima: 2.10 metros. Su área construida es de cuarenta y nueve metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (49.47 M2). Su área privada es de cuarenta y tres metros cuadrados con sesenta y tres decímetros cuadrados (43.63 M2). Se determina por los siguientes linderos: **del punto uno (1):** siete metros treinta y cinco centímetros (7.35 mts), al punto dos (2) muro común al

MARÍA ISABEL AYAVEI  
SUSANA DE BOCA  
CITASLA PRIMERA  
CITASLA CADA

## 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 valuador 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 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 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-1014228465



PIN de Validación: a6dd09bb



<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 Avaluador y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a6dd09bb



<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 y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, 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  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a6dd09bb

<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.

**Los datos de contacto del Avaluador son:**  
 Ciudad: BOGOTÁ, D.C.  
 Dirección: CALLE 192 # 11A-91 EDIFICO DIAZ MIN  
 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

a6dd09bb



PIN de Validación: a6dd09bb



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 cuatro (04) días del mes de Julio 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-1014228465 M.I.: 50C-1568886*





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2507115502117568151**

**Nro Matrícula: 50C-1568886**

Página 2 TURNO: 2025-515549

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 02:15:25 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-09-2003 Radicación: 2003-91667

Doc: ESCRITURA 4739 del 03-09-2003 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$31,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO

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

DE: FIDUCOLOMBIA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TIERRA GRATA NIT. 830.054.539-0

A: GONZALEZ MORALES NUBIA YOLANDA

CC# 39749431 X

A: PULIDO FONSECA JAIME LEONARDO

CC# 11187866 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-09-2003 Radicación: 2003-91667

Doc: ESCRITURA 4739 del 03-09-2003 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ MORALES NUBIA YOLANDA

CC# 39749431 X

DE: PULIDO FONSECA JAIME LEONARDO

CC# 11187866 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO (A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-09-2003 Radicación: 2003-91667

Doc: ESCRITURA 4739 del 03-09-2003 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO \$ 20'000.000)

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

DE: GONZALEZ MORALES NUBIA YOLANDA

CC# 39749431 X

DE: PULIDO FONSECA JAIME LEONARDO

CC# 11187866 X

**A: BANCO GRANAHORRAR O GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.**

NIT# 8600341338

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-03-2022 Radicación: 2022-23554

Doc: CERTIFICADO 405 del 05-03-2022 NOTARIA ONCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: GONZALEZ MORALES NUBIA YOLANDA

CC# 39749431

A: PULIDO FONSECA JAIME LEONARDO

CC# 11187866

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2507115502117568151**

**Nro Matrícula: 50C-1568886**

Página 3 TURNO: 2025-515549

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 02:15:25 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-515549 FECHA: 11-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

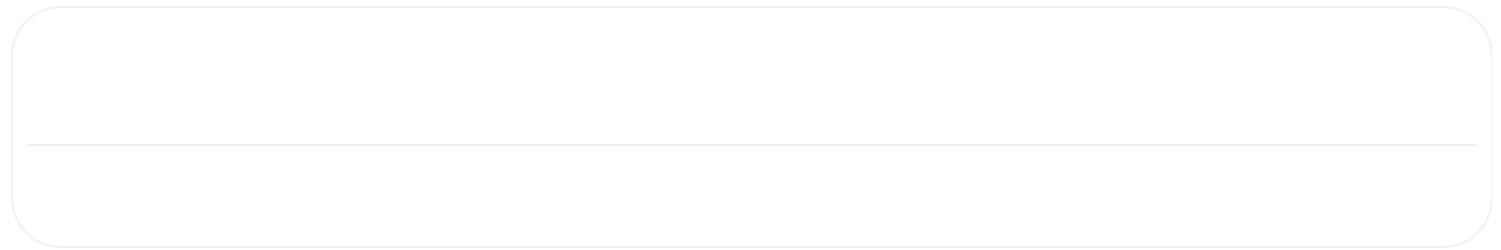
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

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))

Raúl Felipe Rojas Meneses | **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:	Avalúo Inmueble
Nombre del pagador:	Raúl Felipe Rojas Meneses
Identificación:	1014228465
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	1625322873
Cód. del pedido:	1222
Id pago:	3354
Ticket:	3263101222

Fecha de pago:

13/07/2025 07:45:31.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRHIPO-1014228465

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1014228465
	<b>Hash documento:</b>	171034e4de
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-18 10:31:15

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b> GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 983671	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.67.212.135   2025-07-17 14:25:00	
<b>Visador:</b> ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ Documento: 1018474812 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 621143	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: alejar.22@hotmail.com Celular: 3186933352 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Visador 148.222.199.12   2025-07-18 12:01:00	



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>