



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-12751308-2

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	CAMILO ERNESTO GRANJA VALLEJO
NIT / C.C CLIENTE	12751308
DIRECCIÓN	CL 146F 73A 20 IN 9 AP 801
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	El plan
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

FECHA VISITA	18/07/2025
FECHA INFORME	22/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GRANJA VALLEJO MARIO FERNANDO					
NUM. ESCRITURA	1497 Escritura De NOTARIA	CUARENTA	FECHA	30/04/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	009128220400908001					
CHIP	AAA0259FNPP					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 824 DEL 13-03-2014 NOTARIA CUARENTA DE BOGOTA, D.C.					
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	conjunto residencial torres de granada					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	260000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.233745%					

M. INMOB.	N°
50N-20754778	APTO 801 IN 9
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	106

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: por la calle 146f en conjunto torres de granada en la torre 9.

Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 351,116,687

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 351,116,687

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA  
Perito Actuante  
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-21 16:00:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:420UNDs
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:  
Acuerdo 555 de 2021

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.31	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	48.81	AVALUO	PESOS	231.315.000
			CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.81
AREA LIBRE MEDIDA	M2				

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 146F 73A 20 IN 9 AP 801 | El plan | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 824, fecha: 13/03/2014, Notaría: CUARENTA y ciudad: BOGOTA D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapados o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	8	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2014
Estructura	Mixto	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 Exterior		

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	APTO 801 IN 9	48.81	M2	\$7,193,540.00	100.00%	\$351,116,687.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$351,116,687</b>
Valor en letras	Trescientos cincuenta y un millones ciento diecisésis mil seiscientos ochenta y siete Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$351,116,687</b>	

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación Nro 009

**Entorno:** Vía en buen estado, sin embargo, la mitad está en construcción.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 824, Fecha escritura: 13/03/2014, Notaría escritura: CUARENTA, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 260.000, Total unidades: 1UND/PH:420UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 **Vetustez:** 2016 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 300 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 120 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 8 **Total Parqueaderos:** 420

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

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### SALVEDADES

### 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	CL 146F 73A 20	8	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000	1	\$		\$	\$7,104,077.03	3009114162
2	CL 146F 73A 20	2	\$360,000,000	0.96	\$345,600,000	1	\$		\$	\$7,080,516.29	3192411003
3	CL 146F 73A 20	8	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$		\$	\$7,396,025.40	6014123634
<b>Del inmueble</b>		<b>8</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	51.31	48.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,104,077.03
2	11	51.31	48.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,080,516.29
3	11	51.31	48.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,396,025.40
	<b>11 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$7,193,539.57</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$175,753.12</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.44%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,369,292.69	<b>TOTAL</b>	\$359,695,176.42
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,017,786.45	<b>TOTAL</b>	\$342,538,156.73
VALOR TOTAL	\$351,116,687.40			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-suba-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/11813-M5948165?src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2F&src\\_env=geo](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-suba-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/11813-M5948165?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2F&src_env=geo)

3.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-suba-bogota/192102478>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CL 146F 73A 20 IN 9 AP 801 | El plan | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

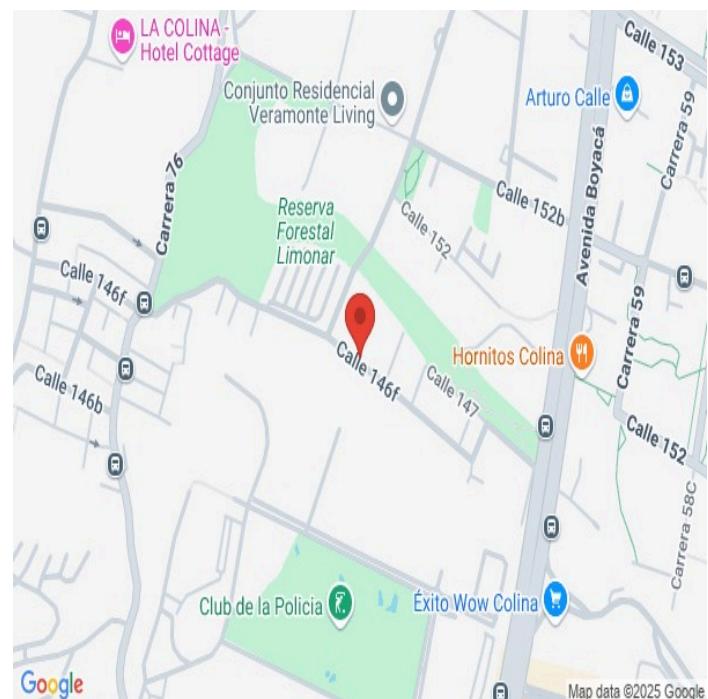
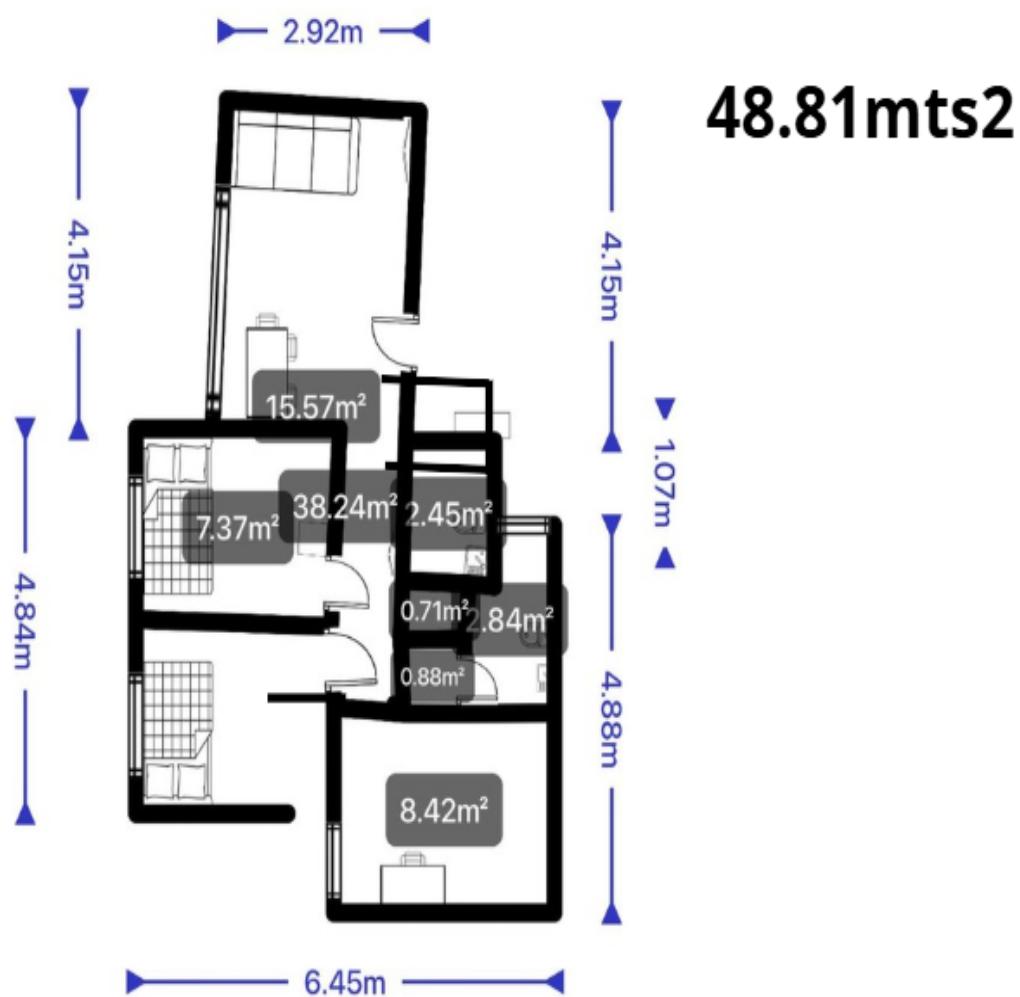
**Latitud:** 4.738269

**Longitud:** -74.069748

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 44' 17.7678''

**Longitud:** 74° 4' 11.0928''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



## FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>					
1. CHIP	AAA0259FNPP	2. DIRECCIÓN	CL 146F 73A 20 IN 9 AP 801	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050N20754778
<b>B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>					
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
CC	87062732	MARIO FERNANDO GRANJA VALLEJO	100	PROPIETARIO	CL 146F 73A 20 IN 9 AP 801 BOGOTA, D.C.

11. OTROS

<b>C. LIQUIDACIÓN FACTURA</b>					
12. AVALÚO CATASTRAL  231.315.000	13. DESTINO HACENDARIO  61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA  5,8	15. % EXENCIÓN  0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL  0,00	
17. IMPUESTO A CARGO  1.342.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL  2.000	19. IMPUESTO AJUSTADO  1.340.000			

<b>D. PAGO CON DESCUENTO</b>		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR  VP			1.340.000		1.340.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO  TD			134.000		0

### Areas o Documentos

#### II. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

**CÓDIGOS:** 0125 / 0362.

- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO

**VALOR COMPRAVENTA:** DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS  
(\$220.000.000) MONEDA CORRIENTE

**INMUEBLE:** URBANO (X) RURAL ( )

APARTAMENTO NUMERO OCHOCIENTOS UNO (801) INTERIOR NUEVE (9) Y  
EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NUMERO CIENTO SEIS (106), QUE  
FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO TORRES DE  
GRANADA ETAPAS 4 y 5 – PROPIEDAD HORIZONTAL.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

CALLE CIENTO CUARENTA Y SEIS F (146 F) NUMERO SETENTA Y TRES A –  
VEINTE (73 A – 20) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.

**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 50N-20754778.



F-003640687

## Areas o Documentos

**LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO OCHOCIENTOS UNO (801)**

**INTERIOR NUEVE (9):** Está ubicado en el piso ocho (8). Tiene un área privada de cuarenta y ocho punto ochenta y un metros cuadrados (48.81 M<sup>2</sup>.), más dos (2)

03-1  
TOIECVIR  
THOMAS GRILL & SEGRE

Powered by  CamScanner

# República de Colombia

Pág. N° 1497



balcones uno de uno punto sesenta y ocho metros cuadrados (1.68 M<sup>2</sup>.), y otro de cero punto ochenta y dos metros cuadrados (0.82 M<sup>2</sup>.), para un total de cincuenta y uno punto treinta y un metros cuadrados (51.31 M<sup>2</sup>.), y un área arquitectónica de cincuenta y seis punto sesenta y cinco metros cuadrados (56.65 M<sup>2</sup>.), incluidos los balcones, su altura libre es de dos punto cuarenta metros (2.40 mts.), sus linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:----- Entre los puntos A y B, en línea quebrada de uno punto veinticinco metros (1.25 mts.), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 mts.), uno punto diez metros (1.10 mts.), uno punto setenta metros (1.70 mts.), cero punto setenta y dos metros (0.72

PO005840089

## Areas o Documentos

AAA0259FNPP



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

Área de planeamiento (6)

Catastro (14)

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

Conjunto Cerrado: NO  
Vetustez: 2016  
Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierto: 0  
Parqueadero Comunal Cubierto: 300  
Parqueadero Comunal Descubierto: 0  
Parqueadero Visitante Cubierto: 120  
Parqueadero Visitante Descubierto: 0  
Número Pisos: 8  
Total Parqueaderos: 420  
Depósito Privado: 0  
Número Sotanos: 1  
Número Semisotanos: 0  
Portería: 1  
Cerramiento: NO

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

## 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 LRCAJA-12751308-2**



PIN de Validación: ad7e0a62



<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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 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  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad7e0a68



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con la 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**

ad7e0a68

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 ocho (08) 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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507142539117695674

Nro Matrícula: 50N-20754778

Página 2 TURNO: 2025-393562

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 05:28:51 PM

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

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS 1, 2 Y 3. RESTA UN AREA PARA EL DESARROLLO DE OTRAS ETAPAS DE 4.268,62M<sup>2</sup>

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-05-2015 Radicación: 2015-34386

Doc: ESCRITURA 1934 del 11-05-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONA ETAPAS 4 Y 5;MODIF ART 85; ADICION A ARTS 7,8 Y 10

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-2015 Radicación: 2015-95864

Doc: ESCRITURA 5344 del 19-11-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$61,485,196

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A NIT 890.903.937-0

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-2015 Radicación: 2015-95864

Doc: ESCRITURA 5344 del 19-11-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$196,688,263

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA CON EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NRO 106

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

DE: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470

A: OLAYA HERNANDEZ EDNA DEL PILAR

CC# 52470752 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2015 Radicación: 2015-95864

Doc: ESCRITURA 5344 del 19-11-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: OLAYA HERNANDEZ EDNA DEL PILAR

CC# 52470752 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-01-2016 Radicación: 2016-2849

Doc: ESCRITURA 3857 del 02-09-2015 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507142539117695674

Nro Matrícula: 50N-20754778

Página 3 TURNO: 2025-393562

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 05:28:51 PM

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

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

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC. 824 DE 13-03-2014 NOT. 40- SE MODIFICAN ARTICULOS 88-89 DEL CONVENIO CODENSA Y PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA.

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-01-2016 Radicación: 2016-2852

Doc: ESCRITURA 5869 del 18-12-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESC. 3857 DE 02-09-2015, EN EL SENTIDO DE CITAR LA TOTALIDAD DE LAS MATRICULAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y A CITAR CORRECTAMENTE FOLIO MATRIZ.

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-02-2016 Radicación: 2016-6534

Doc: ESCRITURA 225 del 22-01-2016 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. 5344 19-11-2015 NOTARIA 40 BOGOTA EN EL SENTIDO DE ESTABLECER RESPECTO AL ACTO DE HIPOTECA QUE EL NO. CORRECTO DE CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE BANCOLOMBIA S.A. ES 91224011 DE BUCARAMANGA.

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

A: OLAYA HERNANDEZ EDNA DEL PILAR

CC# 52470752 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-03-2022 Radicación: 2022-19012

Doc: CERTIFICADO 283 del 15-02-2022 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA, SEGUN EP. 435 DE 10/02/2022 DE LA NOT. 40 DE BTA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: OLAYA HERNANDEZ EDNA DEL PILAR

CC# 52470752

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-32964

Doc: ESCRITURA 1497 del 30-04-2022 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA CON EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NRO 106

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

DE: OLAYA HERNANDEZ EDNA DEL PILAR

CC# 52470752

A: GRANJA VALLEJO MARIO FERNANDO

CC# 87062732 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507142539117695674**

Nro Matrícula: 50N-20754778

Pagina 4 TURNO: 2025-393562

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 05:28:51 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 012 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-32964**

Doc: ESCRITURA 1497 del 30-04-2022 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION  
DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: GRANJA VALLEJO MARIO FERNANDO

CC# 87062732 X

#### A: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

NIT# 8600219677

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-03-2025 Radicación: 2025-17021**

Doc: ESCRITURA 457 del 01-03-2025 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA CONSTITUIDO POR E.P. 1497 DEL 30-04-2022 DE LA NOT. 40 DE BOGOTA.

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

NIT# 8600219677

## A: GRANJA VALLEJO MARIO FERNANDO

CC# 87062732 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

#### **SALVEDADES: (Información Anterior)**

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Dedicatoria: Fecha: 03-02-2019

ANOTACION Nro. 0 Nro Corrección: 1 Radicación: Fecha: 03-02-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-126330 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.P.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507142539117695674

Nro Matrícula: 50N-20754778

Página 5 TURNO: 2025-393562

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 05:28:51 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: 2025-393562      FECHA: 14-07-2025

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*



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRSUCFYzo1EC  
18 Jul 2025 - 11:48 a. m.

### Datos del pago



Valor pagado

**\$ 300.000**

Referencia

**12751308Camilogranj**

### Producto destino



**LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia

**944 - 020978 - 45**

### Producto origen



**Cuenta de Ahorros**

Ahorros

**\*5753**



ARCHIVO: LRCAJA-12751308-2

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>	LRCAJA-12751308-2
	<b>Hash documento:</b>	899d750a29
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-22 12:00:29

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 235851	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.98.64.154   2025-07-21 16:00:00	

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>

