



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

QR validez del avalúo



AVALUO: LRHIPO-91273088

Fecha del avalúo	15/08/2025	Fecha de visita	13/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A		
Barrio	LISBOA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCO DAVIVIENDA S.A.		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 15/08/2025

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ADOLFO ENRIQUE HERNANDEZ RUIZ

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 **BANCO DAVIVIENDA S.A.** ubicado en la KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A LISBOA, 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 \$821,787,704 pesos m/cte (Ochocientos veintiún millones setecientos ochenta y siete mil setecientos cuatro).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 907 TR 2	117.75	M2	\$6,418,579.00	91.97%	\$755,787,677.25
Area Privada	GJ Y DP 27	28.45	M2	\$2,108,964.00	7.30%	\$60,000,025.80
Area Privada	DP 9A	3.70	M2	\$1,621,622.00	0.73%	\$6,000,001.40
TOTALES					100%	\$821,787,704

Valor en letras

Ochocientos veintiún millones setecientos ochenta y siete mil setecientos cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
RAANro: AVAL-1125758225 C.C: 1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-15 13:05:00

KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAANro.: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-15 14:59:00

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	6,979,089	Valor del avalúo en UVR	2,284,409.97
Proporcional	0	821,787,704	Valor asegurable	821,787,704
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario.			
Observación	<p>Distribución del inmueble: sala, comedor, balcón, baño social, cocina, zona de ropa, estudio, 2 alcobas auxiliares, baño de alcobas y alcoba principal con baño privado y vestier. Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>Garaje: El garaje y el depósito No. 27 se encuentran bajo la misma matrícula inmobiliaria; el valor estimado incluye el valor del garaje y el depósito.</p> <p>Entorno: vía doble, pavimentada con concreto flexible, en muy buen estado.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 3951, Fecha escritura: 26/11/2004, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 900000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera y porcelanato, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

GENERAL

Código	LRHIPO-91273 088	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	ADOLFO ENRIQUE HERNANDEZ RUIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91273088	Teléfono	3158773211
Email	adolfoehr@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	BANCO DAVIVIENDA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600343137	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A				
Conjunto	COUNTRY PLAZA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	LISBOA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si

Observación	<p>Al inmueble se llega así: Al inmueble se llega mediante la Av. Calle 134 o la Av. Carrera 9.</p> <p>Distribución del inmueble: sala, comedor, balcón, baño social, cocina, zona de ropa, estudio, 2 alcobas auxiliares, baño de alcobas y alcoba principal con baño privado y vestier.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	9	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			
Forma Geometrica		Frente		
Fondo		Relación frente fondo		
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 observó 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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: decreto 555 de 2021.</p>			

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO NÚMERO NOVECIENTOS SIETE (907) TORRE B: Tiene su acceso por la CARRERA SIETE B (Kr 7B) NÚMERO CIENTO TREINTA Y CINCO - SETENTA Y SIETE (#135-77) de esta ciudad de Bogotá, D.C. Esta localizado en el noveno piso de la Torre dos (2) del CONDOMINIO COUNTRY PLAZA; su altura libre aproximada es de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts.) y su área privada construida es de ciento diecisiete metros cuadrados con setenta y cinco centésimas de metro cuadrado (117.75 M.2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros, columnas, ductos y fachadas comunes de por medio son: =====

Areas o Documentos

SIETE B (Kr 7B) NÚMERO CIENTO TREINTA Y CINCO - SETENTA Y SIETE (#135-77) de esta ciudad de Bogotá, D.C. Está localizado en el nivel menos cinco - metros sesenta y cinco centímetros (-5.65 mts) del CONDOMINIO COUNTRY PLAZA; su altura libre es variable mínimo dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 mts) y su ÁREA TOTAL PRIVADA es de VEINTIOCHO METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (28,45 M2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros comunes y líneas divisorias imaginarias de por medio son: **LINDEROS INTERIORES:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en linea quebrada y en distancias sucesivas en nueve metros (9,00 mts), cincuenta y

Areas o Documentos

b

ciudad de Bogotá, D.C. Está localizado en el nivel menos cinco metros sesenta y cinco centímetros (-5.65 mts) del CONDOMINIO COUNTRY PLAZA; su altura libre es variable mínimo dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 mts) y su ÁREA TOTAL PRIVADA es de TRES METROS CUADRADOS SETENTA CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (3,70 M²). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros y líneas divisorias imaginarias de por medio son: LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en linea recta en dos metros treinta y nueve centímetros (2.39 mts) limita con el parqueo y depósito veintiocho (28) del mismo.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
263	EscrituraDePropiedad	11/02/2019	2	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20462513	11/08/2025	AAA0187BMW W	0.67%	0085136104002 09001	AP 907 TR 2

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACI“N GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
27	Privado	50N-20462538	28.45	Mt2	Doble	Lineal	Si	No	2

INFORMACI“N DEPÍ“SITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
9A	Privado	50N-20462590	3.70

Observación

El garaje y el depósito No. 27 se encuentran bajo la misma matrícula inmobiliaria; el valor estimado incluye el valor del garaje y el depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	vía doble, pavimentada con concreto flexible
Escolar	Bueno	0-100		
Comercial	Bueno	0-100		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	vía doble, pavimentada con concreto flexible, en muy buen estado.			
PROPIEDAD HORIZONTAL				
Escritura de Propiedad Horizontal	3951		Fecha escritura	26/11/2004
Notaria escritura	35		Ciudad escritura	BOGOTA D.C.
Valor administración	900000	Total unidades	120	Terraza comunal
				No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	Si
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	3				
Observación	Escritura: 3951, Fecha escritura: 26/11/2004, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 900000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 3951 del 26-11-2004 NOTARIA 35 DE BOGOTA D.C.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

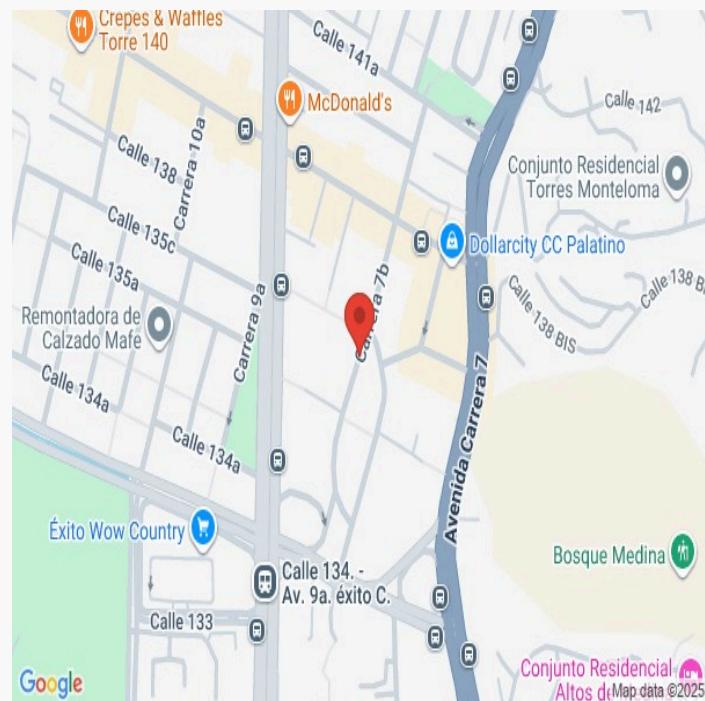
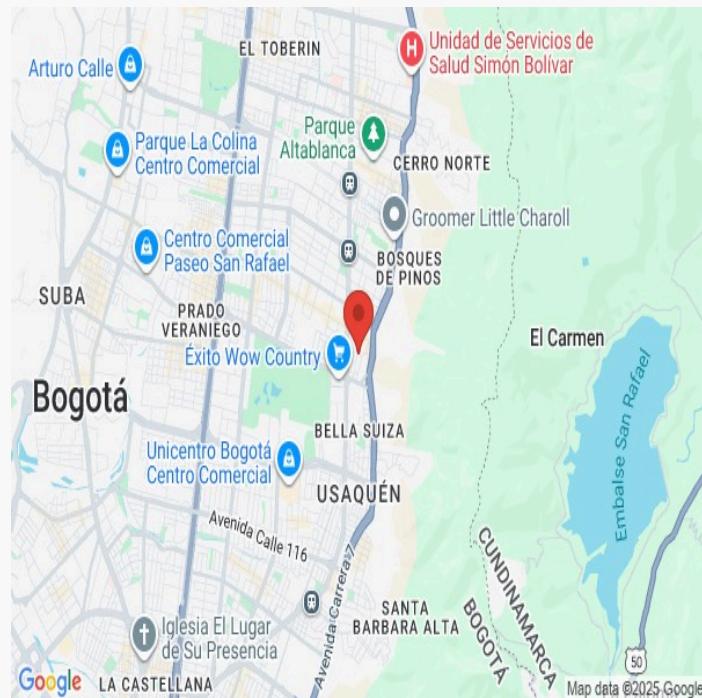
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera y porcelanato, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A | LISBOA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.71504

GEOGRAFICAS : 4° 42' 54.144"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.03093

GEOGRAFICAS : 74° 1' 51.3474"

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Edificio	2	\$1,150,000,000	0.90	\$1,035,000,000	1	\$60,000,000	1	\$	\$6,500,000.00	3204654234
2	Mismo Edificio	2	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	1	\$60,000,000	1	\$	\$5,783,439.49	3204654234
3	CL 130 con KR 7C	5	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	2	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$6,425,925.93	3104888295
4	KR 7 con CL 140	9	\$860,000,000	0.95	\$817,000,000	2	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$7,152,380.95	3123900317
5	CL 135 con KR 7B	3	\$1,100,000,000	0.90	\$990,000,000	3	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$6,946,386.95	3112520625
Del inmueble		9				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	150	150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,500,000.00
2	21	130	117.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,783,439.49
3	20	120	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,425,925.93
4	15	105	105	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$6,437,142.86
5	15	143	128.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,946,386.95
21 años								PROMEDIO	\$6,418,579.05	
								DESV. STANDAR	\$415,033.55	
								COEF. VARIACION	6.47%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,833,612.60	TOTAL	\$804,657,883.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,003,545.49	TOTAL	\$706,917,481.72
VALOR TOTAL	\$755,787,677.25			

Observaciones:

La oferta No. 4 presenta una terraza de 40.00 m², por lo cual se ha aplicado factor de tamaño.

Enlaces:

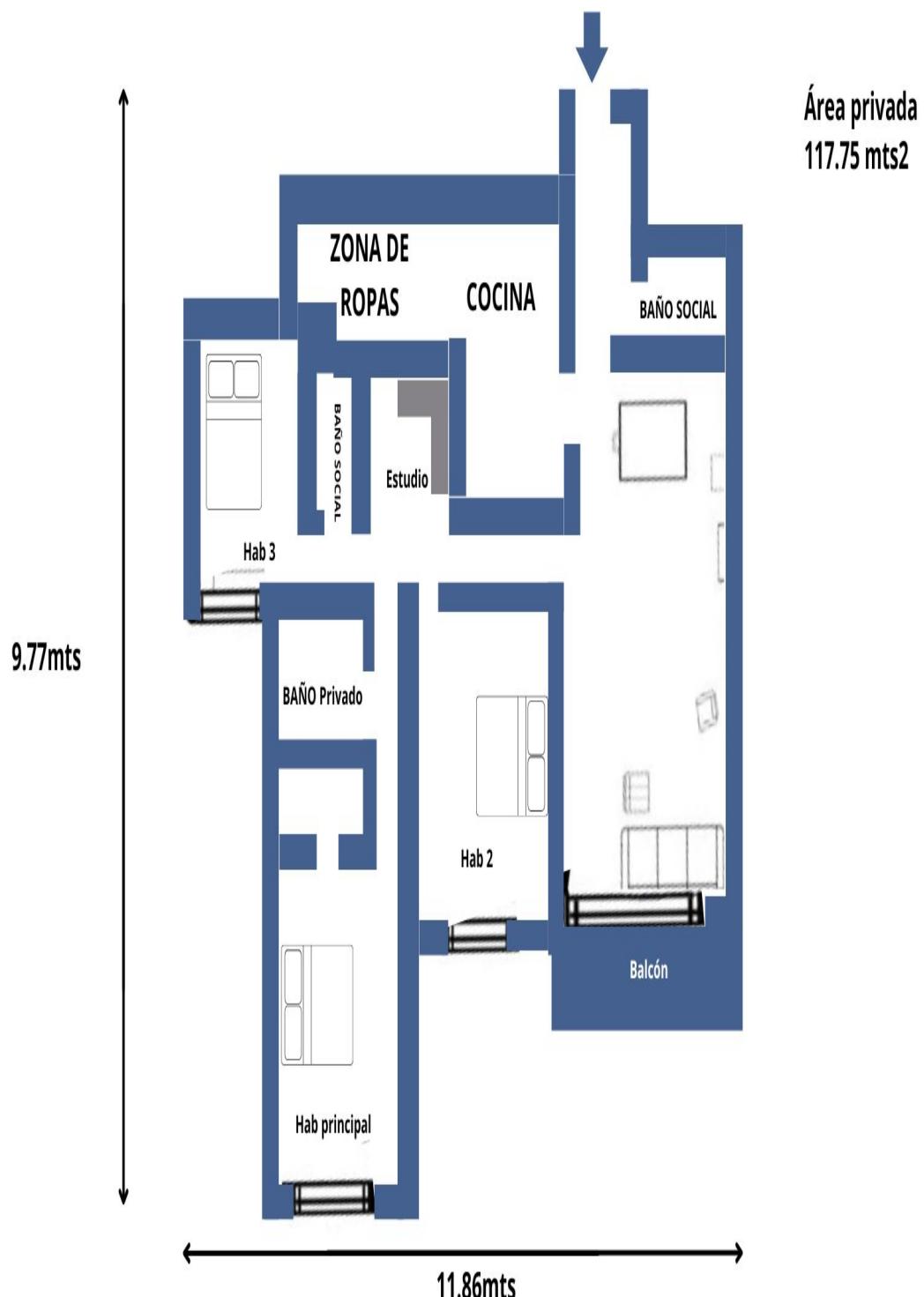
3.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-bella-suita-2-habitaciones-3-banos-2-garajes/2266-M5342386>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-creditos-bogota/192651355>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-comercial-palatino-bogota/192503608>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas

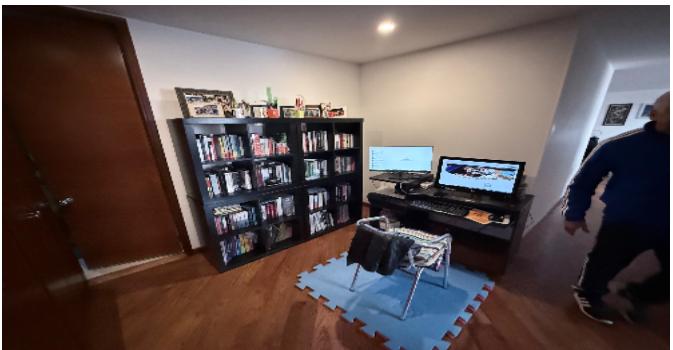


FOTOS General

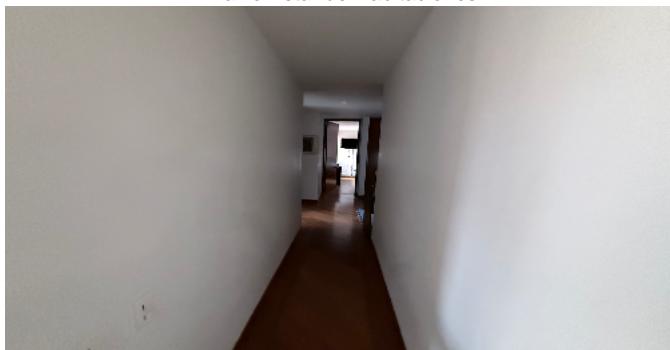
Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa hab. 1



Baño Privado Hab 1

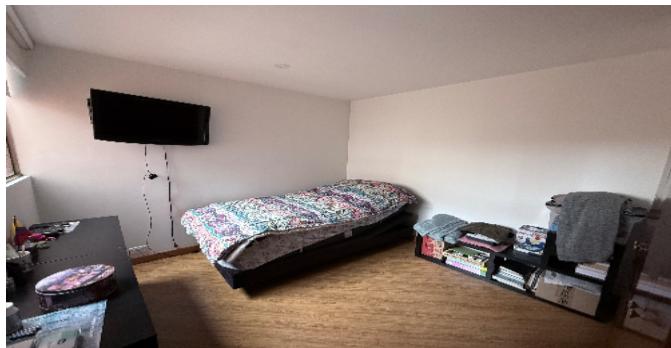


Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



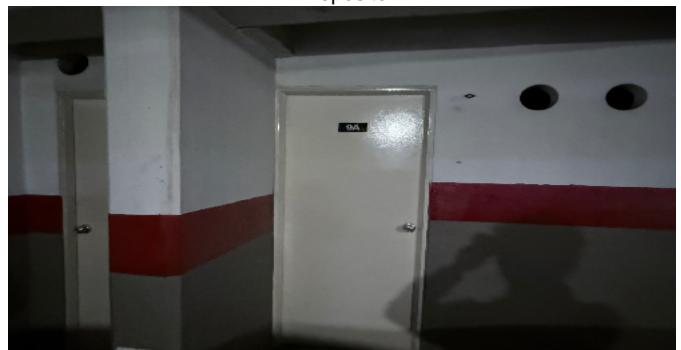
Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



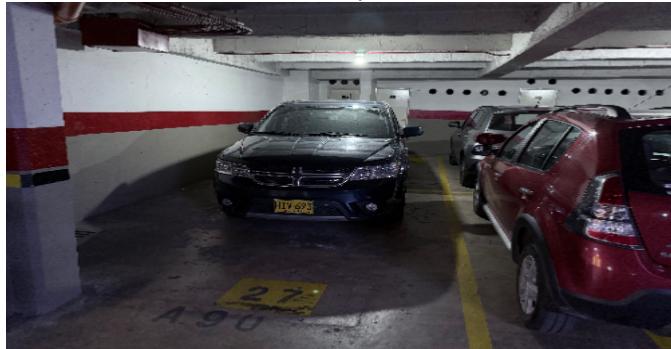
Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Ascensor-CJ



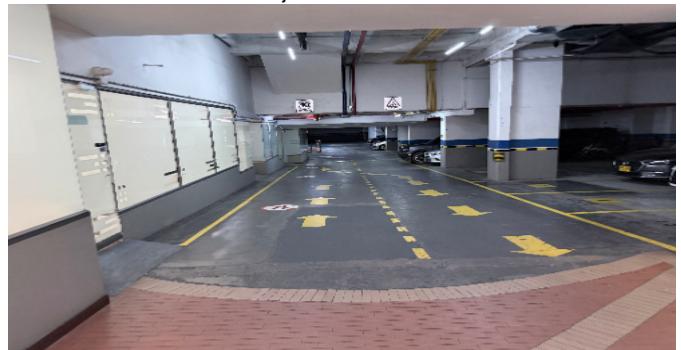
Zonas verdes-Conjunto



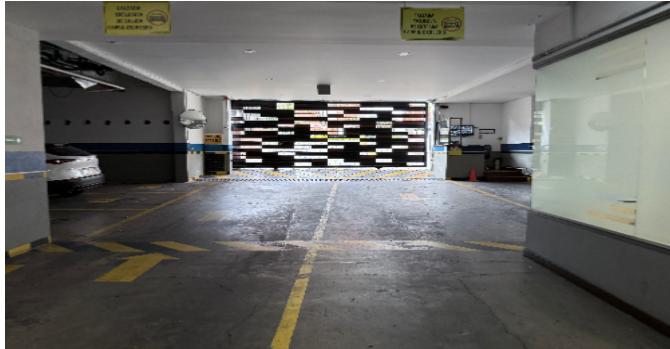
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Sauna-CJ

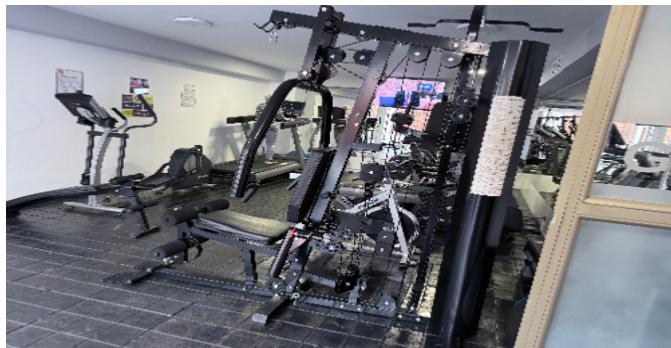


Piscinas-CJ



FOTOS General

Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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-91273088



PIN de Validación: b5601ac4



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación 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 avalador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra Activo 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: b6600ac4



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

Títulos 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 VILLEMEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VILLEMEZ VERA se encuentra al dia 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b6600ac4

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 once (11) días del mes de Agosto 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: 2508116708119139044

Nro Matrícula: 50N-20462513

Página 3 TURNO: 2025-445359

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 08:07:50 AM

"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 006 Fecha: 25-10-2005 Radicación: 2005-82129

Doc: ESCRITURA 3489 del 22-09-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ORBEGOZO POSADA LEONARDO

CC# 80417598 X

A: SANCHEZ FONNEGRA LUZ ELENA

CC# 39789480 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-10-2007 Radicación: 2007-97507

Doc: CERTIFICADO 1174029 del 22-10-2007 DPTO ADITIVO DE CATASTRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-01-2008 Radicación: 2008-835

Doc: ESCRITURA 5544 del 28-12-2007 NOTARIA 35 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 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ORBEGOZO POSADA LEONARDO

CC# 80417598 X

A: SANCHEZ FONNEGRA LUZ ELENA

CC# 39789480 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-01-2008 Radicación: 2008-835

Doc: ESCRITURA 5544 del 28-12-2007 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ORBEGOZO POSADA LEONARDO

CC# 80417598

DE: SANCHEZ FONNEGRA LUZ ELENA

CC# 39789480

A: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

CC# 63336111 X

A: VASQUEZ BOBADILLA GABRIEL

CC# 19431369 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-01-2008 Radicación: 2008-835

Doc: ESCRITURA 5544 del 28-12-2007 NOTARIA 35 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: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

CC# 63336111 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508116708119139044

Nro Matrícula: 50N-20462513

Página 4 TURNO: 2025-445359

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 08:07:50 AM

"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

DE: VASQUEZ BOBADILLA GABRIEL

CC# 19431369 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-01-2008 Radicación: 2008-835

Doc: ESCRITURA 5544 del 28-12-2007 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

CC# 63336111 X

A: VASQUEZ BOBADILLA GABRIEL

CC# 19431369 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-10-2011 Radicación: 2011-80986

Doc: ESCRITURA 492 del 28-09-2011 NOTARIA UNICA de BARRANCAS, LA GUAJIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA AFECTACION A VIV.

FLIAR

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

A: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

CC# 63336111 X

A: VASQUEZ BOBADILLA GABRIEL

CC# 19431369 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-06-2013 Radicación: 2013-42924

Doc: ESCRITURA 1233 del 31-05-2013 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$140,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y DOS MAS

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 CESIONARIA DE

DAVIVIENDA S.A.

A: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

A: VASQUEZ BOBADILLA GABRIEL

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-07-2013 Radicación: 2013-48472

Doc: ESCRITURA 204 del 26-06-2013 NOTARIA UNICA de BARRANCAS-LA GUAJIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL ESTE Y OTROS

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

DE: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

CC# 63336111

DE: VASQUEZ BOBADILLA GABRIEL

CC# 19431369

A: GUTIERREZ ROJAS MONICA CECILIA

CC# 63336111 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508116708119139044

Nro Matrícula: 50N-20462513

Página 6 TURNO: 2025-445359

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 08:07:50 AM

**"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: 2025-445359 FECHA: 11-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP.

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

12:22 78

4G 5G 78%



zonapagos.com/ciclopa



(1)



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: **adolfo hernandez ruiz**

Identificación: **91273088**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO DAVIVIENDA**

Transacción CUS: **1693490151**

Cód. del pedido: **1260**

Id pago: **3416**

Ticket: **6833301260**

Fecha de pago: **11/08/2025 12:21:28.0**

Imprimir





ARCHIVO: LRHIPO-91273088

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-91273088
	Hash documento:	d001f654d8
	Fecha creación:	2025-08-15 13:20:03

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<p>Perito actuante: CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 749998</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.98.65.59 2025-08-15 13:05:00</p>	
<p>Visador: KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 746086</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: kellysig18@gmail.com Celular: 3115423755 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 181.53.99.113 2025-08-15 14:59:00</p>	

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>