



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1018421540

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| CLIENTE | KATHERINE VARGAS GAITAN |
| NIT / C.C CLIENTE | 1018421540 |
| DIRECCIÓN | CL 4B 34A 85 TO 5 AP 105 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | Comuneros |
| CIUDAD | Bogotá D.C. |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Hipotecario |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO |
| IDENTIFICACIÓN | 30050594 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 15/08/2025 |
| FECHA INFORME | 19/08/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 3 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------|--------------|
| PROPIETARIO | KATHERINE VARGAS GAITAN | | | |
| NUM. | 1618 Escritura De | NOTARIA | 28 | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | | 26/07/2023 |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA | 004202451900501005 | | | |
| CATASTRAL | | | | |
| CHIP | AAA0284ZSMR | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2381 del 13-09-2022 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | MAZZARO | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 175000 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.1088% | | | |

| | |
|-------------|-------------|
| M. INMOB. | N° |
| 50C-2158593 | AP 105 TR 5 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la Av. Calle 3 y la Carrera 36.
Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, 2 habitaciones, un baño, zona de ropas.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos, sin embargo, no fue posible verificar la instalación del contador de energía por estar bajo llave.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 223,249,993

VALOR ASEGURABLE \$ COP 223,249,993

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 005. Especificación: Hipoteca, anotación 006.

NOMBRES Y FIRMAS



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-15 14:17:00



KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-19 07:26:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 1020 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

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

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|-----------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 38.41 | AREA | M2 | - |
| AREA PRIVADA | M2 | 34.35 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 138574000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 32 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 34.35 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4B 34A 85 TO 5 AP 105 | Comuneros | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2381, fecha: 13/09/2022, Notaría: 28 y ciudad: BOGOTÁ D.C..

SECTOR

| | | |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Uso predominante | Residencial | |
| Demandas / interés | Media | |
| Indicadores de equipamiento | | |
| | 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 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vias Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Sector | Predio |
|--------------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 17 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 97 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Interior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa Fácil |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | Si |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2022 |

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita,

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---|-------|--------|----------------|------------------------|----------------------|
| Area Privada | AP 105 TR 5 | 34.35 | M2 | \$6,499,272.00 | 100.00% | \$223,249,993.20 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$223,249,993 |
| Valor en letras | Doscientos veintitrés millones doscientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos Colombianos | | | | | |
| | | | | | TOTAL COMERCIAL | \$223,249,993 |
| | OFERTA Y DEMANDA | | | | | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 005. Especificación: Hipoteca, anotación 006.

Garaje: La copropiedad cuenta con garajes comunales, de acuerdo a información verbal entregada en visita.

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: 2381, Fecha escritura: 13/09/2022, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 175000, Total unidades: 1020, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El apartamento está utilizando el espacio de estudio como habitación 2.

Acabados: Acabado con aparente buen estado de conservación. Pisos en cerámica, muros pintados y pañentados, cocina semi integral con gabinetes en madera, mesón en acero, baño con enchape en cerámica división en vidrio templado, clóset en madera y puerta principal metálica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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 | Mismo Conjunto | 4 | \$240,000,000 | 0.95 | \$228,000,000 | | \$ | | \$ | \$6,637,554.59 | 3213943517 |
| 2 | Mismo Conjunto | 8 | \$240,000,000 | 0.95 | \$228,000,000 | | \$ | | \$ | \$6,637,554.59 | 3112186507 |
| 3 | Mismo Conjunto | 9 | \$240,000,000 | 0.95 | \$228,000,000 | | \$ | | \$ | \$6,637,554.59 | 3105580987 |
| 4 | Mismo Conjunto | 11 | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000 | | \$ | | \$ | \$6,360,989.81 | 3106131199 |
| 5 | Mismo Conjunto | 1 | \$225,000,000 | 0.95 | \$213,750,000 | | \$ | | \$ | \$6,222,707.42 | 3164061711 |
| Del inmueble | | AP 105 TR 5 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 3 | 38.41 | 34.35 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,637,554.59 |
| 2 | 3 | 38.41 | 34.35 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,637,554.59 |
| 3 | 3 | 38.41 | 34.35 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,637,554.59 |
| 4 | 3 | 38.41 | 34.35 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,360,989.81 |
| 5 | 3 | 38.41 | 34.35 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,222,707.42 |
| 3 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$6,499,272.20 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$195,560.83 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.01% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$6,694,833.03 | TOTAL | \$229,967,514.63 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$6,303,711.37 | TOTAL | \$216,532,485.51 |
| VALOR TOTAL | \$223,249,993.20 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

5.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-tibana-bogota/191866711>

DIRECCIÓN:

CL 4B 34A 85 TO 5 AP 105 | Comuneros | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

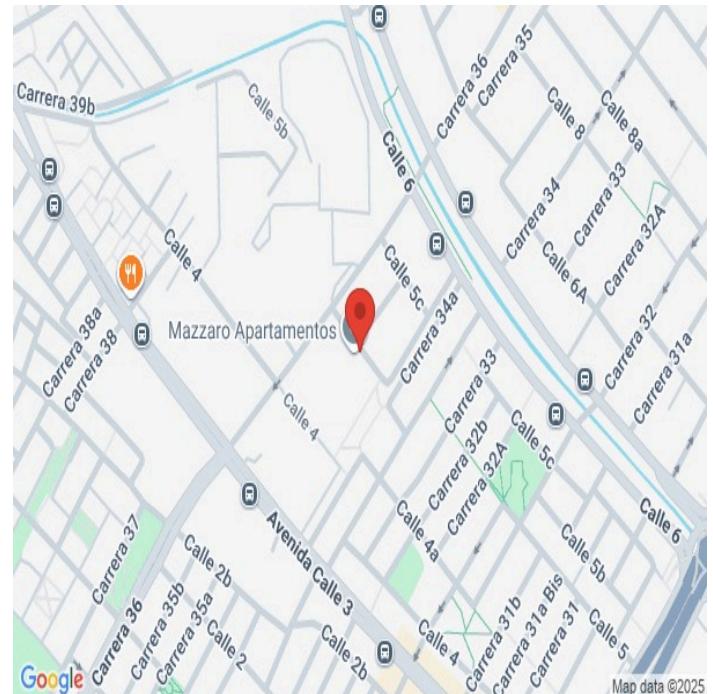
Latitud: 4.6090554870000

Longitud:-74.104416973999

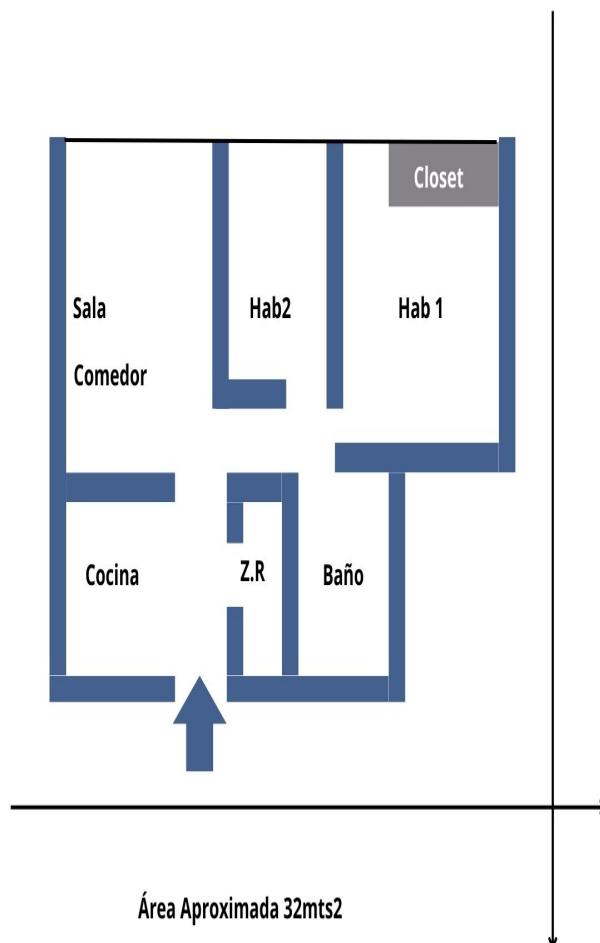
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36' 32.5974''

Longitud:74° 6' 15.9006''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



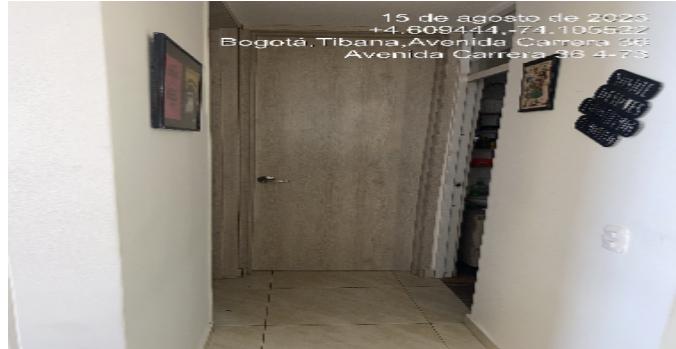
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Stencil hab. 1



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

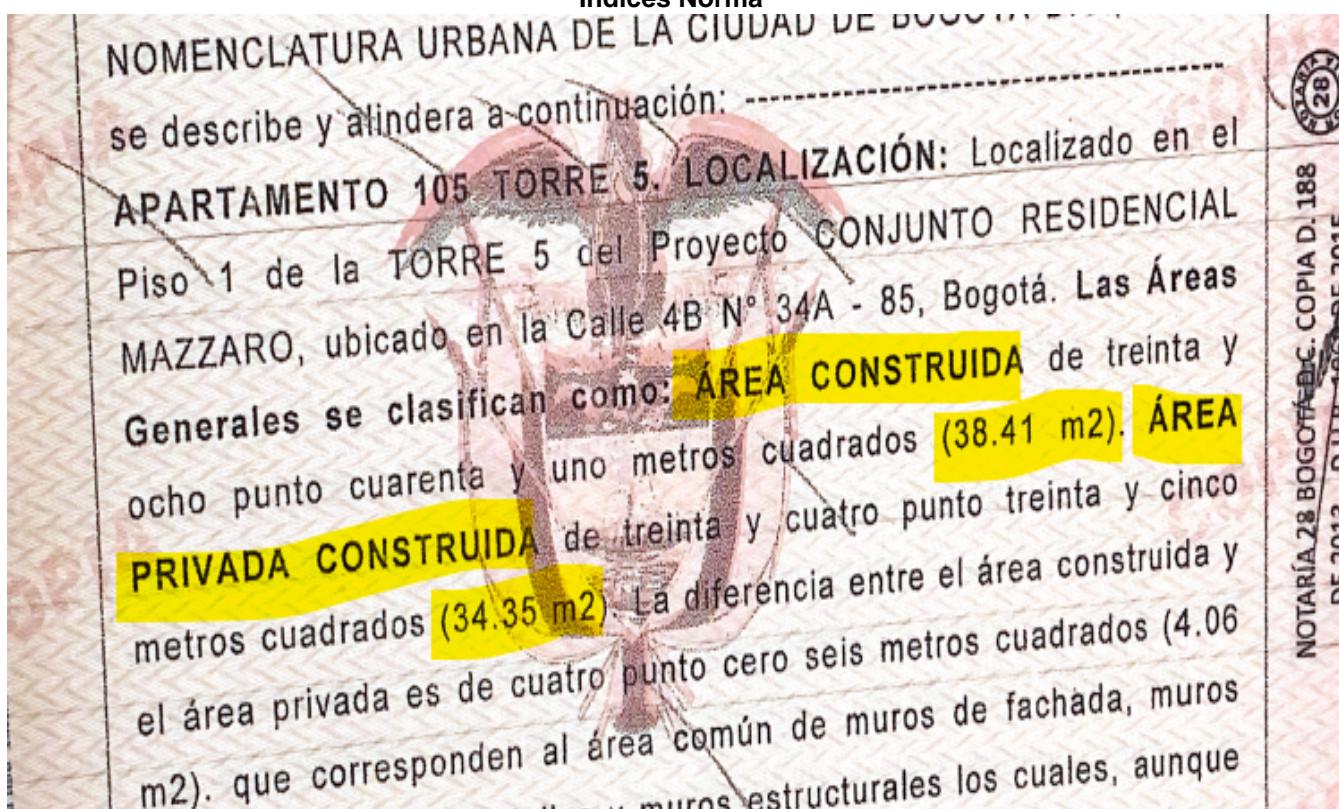


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma



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: 2508072689119024370

Nro Matrícula: 50C-2158593

Página 1 TURNO: 2025-582677

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 12:44:36 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: 02-11-2022 RADICACIÓN: 2022-83473 CON: ESCRITURA DE: 16-09-2022

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0284ZSMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 105 TORRE 5 CON ÁREA DE 34.35 M² PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1088% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.23281 DE FECHA 16-09-2022 EN NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTÁ D. C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

SNR DE NOTARIADO

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-1018421540



PIN de Validación: beadlate



<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: beadlate



<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, Fijos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, 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: bead0afe



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 DIAWIN
 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

bead0afe



PIN de Validación: beadlate



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 nueve (09) 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

RAA AVALUO: LRHIPO-1018421540 M.I.: 50C-2158593



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

Certificado generado con el Pin No: 2508072689119024370

Nro Matrícula: 50C-2158593

Página 2 TURNO: 2025-582677

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 12:44:36 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-2022 Radicación: 2022-83473

Doc: ESCRITURA 2381 del 13-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA -FIDUDAVIVIENDA SA- VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MAZZARO NIT 830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-06-2023 Radicación: 2023-49302

Doc: ESCRITURA 1102 del 16-06-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION TORRES 5 Y 6

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAZZARO NIT 830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-76378

Doc: ESCRITURA 1618 del 26-07-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$167,840,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO NIT. 860.007.336-1

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAZZARO NIT. 830.053.700-6

A: VARGAS GAITAN KATHERINE

CC# 1018421540 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-76378

Doc: ESCRITURA 1618 del 26-07-2023 NOTARIA VEINTIOCHO 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: VARGAS GAITAN KATHERINE CC# 1018421540 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-76378

Doc: ESCRITURA 1618 del 26-07-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2508072689119024370

Nro Matrícula: 50C-2158593

Pagina 3 TURNO: 2025-582677

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 12:44:36 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

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

DE: VARGAS GAITAN KATHERINE

CC# 1018421540 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-76378

Doc: ESCRITURA 1618 del 26-07-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$952,400

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAZZARO NIT. 830.053.700-6

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 22-07-2024

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2023-86338 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR I.A.S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 2508072689119024370

Nro Matrícula: 50C-2158593

Página 4 TURNO: 2025-582677

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 12:44:36 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: 2025-582677 FECHA: 07-08-2025

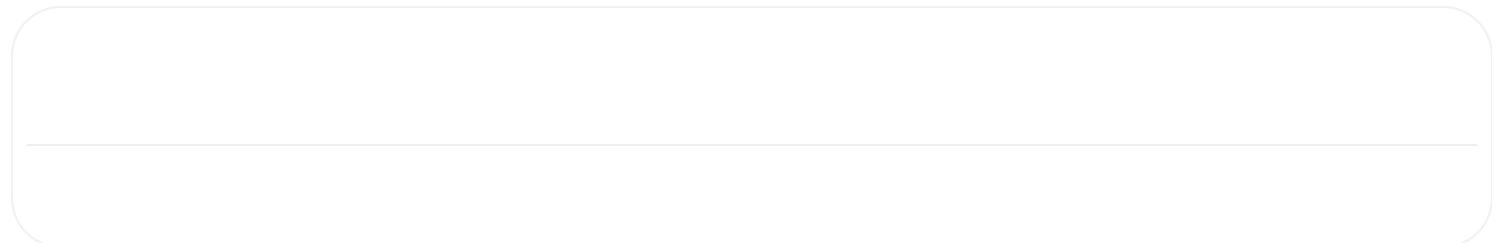
EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P. PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P. PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P. PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P. PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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 Compra de Cartera Hipotecaria Caja Honor

Nombre del pagador: Katherine Vargas Gaitan

Identificación: 1018421540

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1698821113

Cód. del pedido: 1266

Id pago: 3427

Ticket: 6147701266

Fecha de pago: 13/08/2025 02:33:51.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

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



ARCHIVO: LRHIPO-1018421540

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-1018421540 |
| | Hash documento: | dbe8283c24 |
| | Fecha creación: | 2025-08-19 06:54:05 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 2

| | |
|---|--|
| Perito actuante: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 231402 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.98.67.198 2025-08-15 14:17:00 | |
| Visador: KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 996436 | |
| 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 2025-08-19 07:26:00 | |



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>