



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO CAPACITA VISADO_LRCAJA-51690855

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	AGDA ROCIO BARRERA SALDAÑA
NIT / C.C CLIENTE	51690856
DIRECCIÓN	KR 59 70B 01 AP 503
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SAN FERNANDO OCCIDENTAL
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	88229287

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/08/2025
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONSTRUTORA SANTAMARIA GPR S.A.S GGGGGGGGGGGG HHHHHHHH				
NUM.	0739	#NOTARIA	7	FECHA	08/03/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	005204112700105003				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0290RASK				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Construcción No. 11001-3-33-1438.				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	EDIFICIO SANTA MARIA VI - PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	60000	VRxM2	1220.26
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	7.10%				

M. INMOB.	N°
50C-2213246	AP 503
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	503 (6)
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	503 (11)

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El inmueble se encuentra cerca a la Avenida Calle 68.

Distribución del inmueble: 2 habitaciones, baño social, baño privado, estudio, sala, comedor, cocina, y zona de ropas. Garaje # 503 piso 1 de la edificación y depósito # 503, en terraza de la edificación, comunes de uso exclusivo.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	Si
		tora			
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 327,125,355

VALOR ASEGURABLE \$ COP 327,125,355

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 88229287 RAA: AVAL-88229287

KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-14 11:13:00

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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	12
Garajes	Si tiene No.
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: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA PRIVADA	M2	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	
AREA LIBRE COMUN	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 59 70B 01 AP 503 | SAN FERNANDO OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0739, fecha: 08/03/2024, Notaría: 7 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: CI 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	APARTAMENTO 503	49.17	M2	\$6,652,946.00	100.00%	\$327,125,354.82
TOTALES					100%	\$327,125,355
Valor en letras			Trescientos veintisiete millones ciento veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$327,125,355	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración
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 *OFERTA*, y se considera que la demanda es *DEMANDA*.
Actualidad edificadora:	

SALVEDADES

Garaje: En escritura pública suministrada, se menciona que el inmueble cuenta con el uso común exclusivo del garaje y depósito No. 503.

Entorno: El sector presenta una adecuada dotación de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones), así como buena conectividad con corredores viales principales y centros de abastecimiento. El entorno inmediato exhibe condiciones de consolidación urbana media, con edificaciones de tipología unifamiliar y multifamiliar de hasta cinco pisos, en estrato socioeconómico 3.

Propiedad horizontal: Escritura: 0739, Fecha escritura: 08/03/2024, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 60.000, Total unidades: 12, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

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.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B. SAN FERNANDO OCCIDENTAL	5	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	1	\$		\$	\$6,270,000.00	3012466712
2	B. SAN FERNANDO OCCIDENTAL	5	\$288,000,000	0.95	\$273,600,000	1	\$		\$	\$6,840,000.00	3208664455
3	B. SAN FERNANDO OCCIDENTAL	3	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$		\$	\$6,848,837.21	3223906075
Del inmueble		2		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	50	50	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,270,000.00
2	1	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,840,000.00
3	1	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,848,837.21
	1 años									
									PROMEDIO	\$6,652,945.74
									DESV. STANDAR	\$331,670.17
									COEF. VARIACION	4.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,984,615.91	TOTAL	\$343,433,564.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,321,275.57	TOTAL	\$310,817,119.59
VALOR TOTAL	\$327,125,354.82			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-encanto-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/19936-M5985339>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-libertad-2-habitaciones-1-banos/2765-M5550968>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-san-fernando-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/12363-M5492133>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	B. SAN FERNANDO OCCIDENTAL	5	\$	0.95	\$0	1	\$	1	\$	\$6,270,000.00
2	B. SAN FERNANDO OCCIDENTAL	5	\$	0.95	\$0	1	\$		\$	\$6,840,000.00
3	B. SAN FERNANDO OCCIDENTAL	3	\$	0.95	\$0	1	\$		\$	\$6,848,837.21
Del inmueble		2		1				1		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3012466712	1	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,270,000.00
2	3208664455	1	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,840,000.00
3	3223906075	1	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,848,837.21
1 aA±os											
										PROMEDIO	\$6,652,945.74
										DESV. STANDAR	\$331,670.17
										COEF. VARIACION	4.99%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$6,984,615.91		TOTAL		\$0.00	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$6,321,275.57		TOTAL		\$0.00	
VALOR TOTAL		\$0.00							
Valor Adoptado M2:		Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:	%	Deducciones:		ÁreaPredio:	0
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$0	Renta neta anual (R.N.A):	\$0	Valor capitalización:	\$0

Observaciones:

[1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-encanto-2-habitaciones-2-banos-1-](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-encanto-2-habitaciones-2-banos-1-)[2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-libertad-2-habitaciones-1-banos-2](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-libertad-2-habitaciones-1-banos-2)[3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-san-fernando-2-habitaciones-2-banos-](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-san-fernando-2-habitaciones-2-banos-)

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 59 70B 01 AP 503 | SAN FERNANDO OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

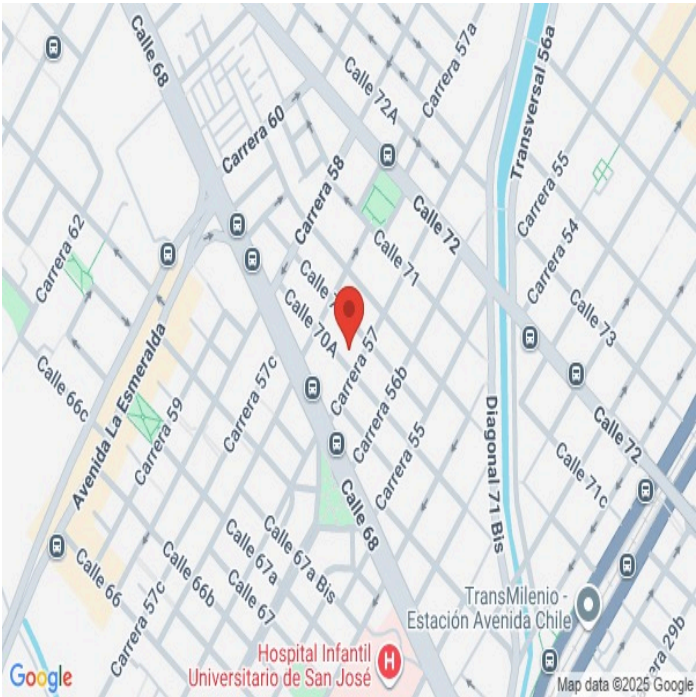
Latitud: 4.669392952729050

Longitud: -74.07927059099833

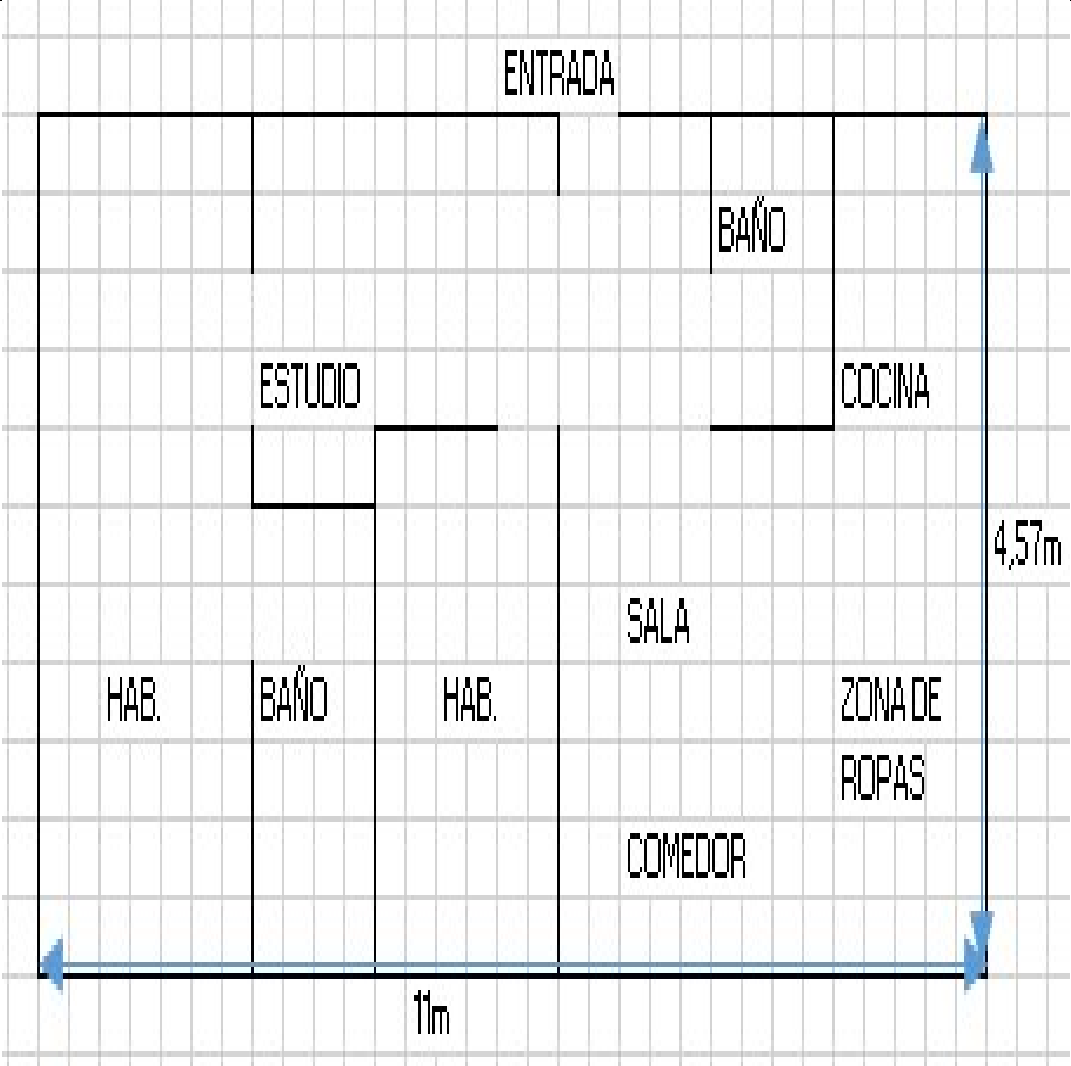
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40´ 9.8148´´

Longitud:74° 4´ 45.3756´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



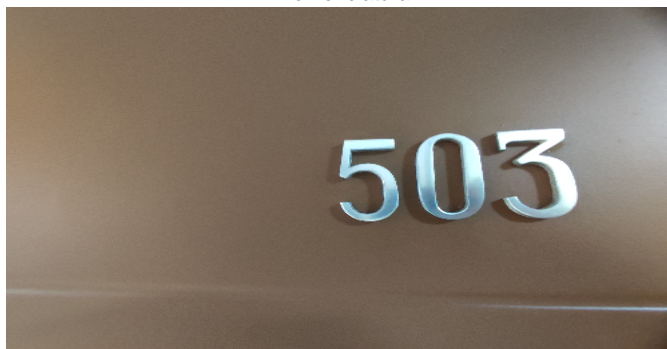
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito

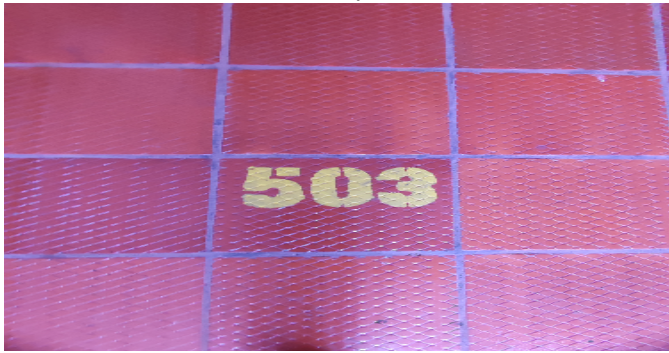


Garaje



FOTOS: General

Garaje



Garaje



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ




CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Certificación de pago
Impuesto Predial Unificado

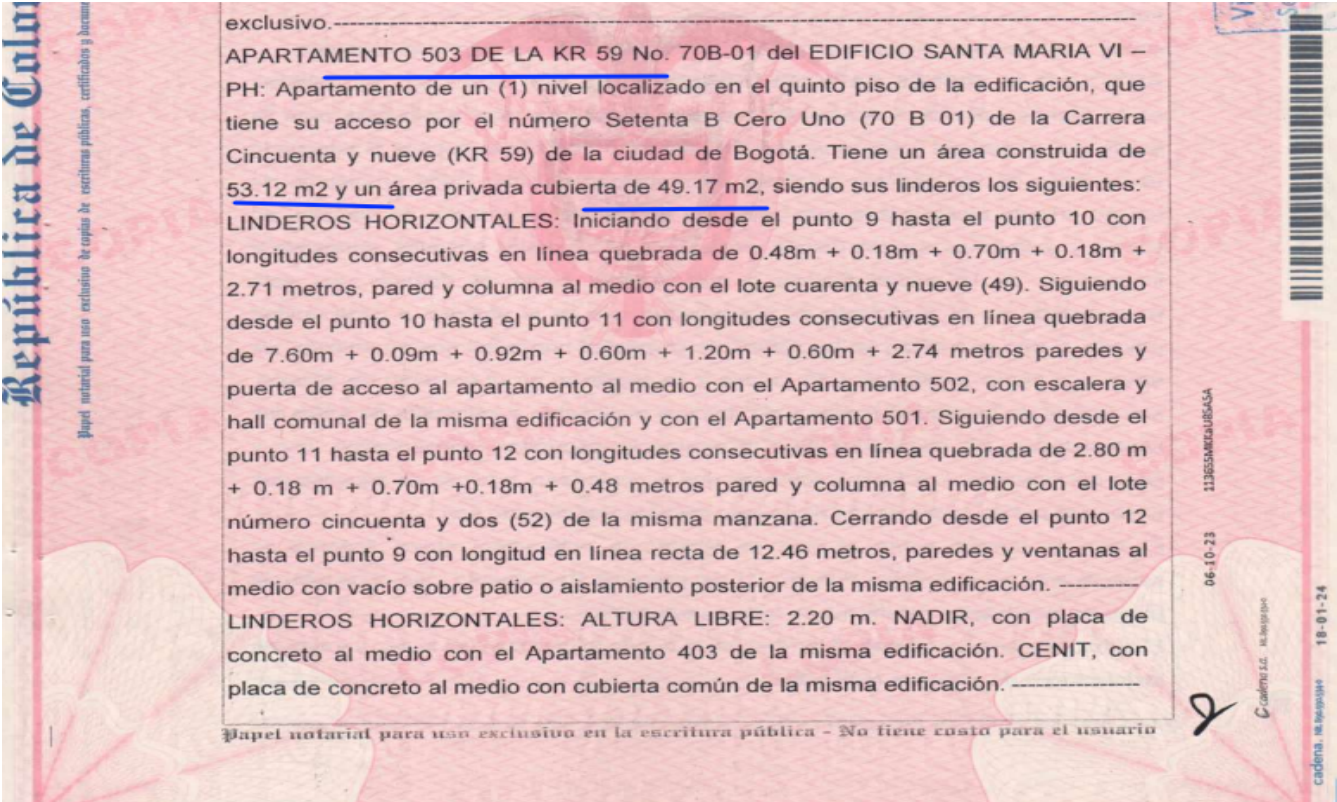
No. Referencia: 25012832221

Formulario
Número:

2025001011828428797

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0290RASK	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02213246	3. CÉDULA CATASTRAL 005204112700105003	4. ESTRATO E3
5. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 59 70B 01 AP 503			
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		11. IDENTIFICACIÓN NIT 901202014	
6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL CONSTRUCTORA SANTAMARIA GPR S.A.S.			
C. DATOS DEL PAGO			
7. AUTOAVALUO	AA	169.619.000	
8. IMPUESTO A CARGO	FU	509.000	
9. SANCIONES	VS	0	
10. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	DI	0	
D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
11. IMPUESTO AJUSTADO	IA	453.000	
E. SALDO A CARGO			
12. TOTAL SALDO A CARGO	HA	453.000	
F. PAGO			
13. VALOR A PAGAR	VP	453.000	
14. DESCUENTOS	TD	56.000	
15. INTERESES DE MORA	IM	0	
16. TOTAL A PAGAR	TP	453.000	
17. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
18. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	453.000	
G. FIRMAS			
FIRMA		Tipo de presentación:	
Calidad del declarante Repres. Legal Principal		Consecutivo transacción: 00000000689020219712	
ALVARO GIOVANNY PINZON ROJAS		Hora de presentación: 14:40:57	
		Fecha de presentación: 24/04/2025	
		Lugar de presentación:	
		Sucursal: METROPOLIS	

Areas o Documentos



Areas o Documentos

24

DEPENDENCIAS: El Apartamento 503 consta de una sala, un comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavado. Al Apartamento 503 se le asignan el Garaje 503 (6) ubicado en el primer piso de la edificación, y el Depósito 503 (11) ubicado en la terraza de la edificación, como áreas comunes de uso exclusivo.-----

CAPITULO III.-----

ARTICULO 10. CLASIFICACION GENERAL DE LA PROPIEDAD COMUN: La propiedad común del inmueble se divide y clasifica para todos los efectos del presente Reglamento de la siguiente manera:-----

Bienes básicos o fundamentales de la propiedad.-----

Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del edificio.-----

Areas y elementos convencionalmente incorporados para usos complementarios.

ARTICULO 11. BIENES BASICOS O ESENCIALES DEL EDIFICIO. Se clasifican como bienes básicos o esenciales aquellas partes que son necesarias para la

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 --- **Eta**

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 avaluador 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 CAPACITA
VISADO_LRCAJA-51690855**



PIN de Validación: bdc40b32

<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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado 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
17 Oct 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdc40b32



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos 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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdc40b32



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Patrimonio Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdc40b32

<https://www.raa.org.co>**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles****Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y otros, y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SANTELMO

Teléfono: +57 3046401610

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Ene 2023

Página 4 de 5



PIN de Validación: bdc40b32



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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO 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 directo: bdc40b32 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

bdc40b32

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de 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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507069016117120760

Nro Matrícula: 50C-2213246

Pagina 1 TURNO: 2025-498576

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 08:49:57 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-04-2024 RADICACIÓN: 2024-21421 CON: ESCRITURA DE: 21-03-2024

CODIGO CATASTRAL: AAA0290RASK COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

APARTAMENTO 503 CON AREA DE 49.17 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 7.10% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0739 DE FECHA 08-03-2024 EN NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA SANTAMARIA GPR S.A.S ADQUIRIO POR COMPRA A TORRES GARZON ALBERTO ISAIAS, TORRES DE GUTIERREZ GLORIA CECILIA, TORRES GARZON ELIZABETH, TORRES DE AMAYA ANA MERCEDES, HERRERA TORRES MARITZA, TORRES GARZON CLARA, HERRERA TORRES SANDRA YOHANNA MEDIANTE E.P 1787 DE 12-07-2019 NOTARIA SESENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE TORRES GOMEZ ISAIAS Y GARZON DE TORRES FRANCISCA POR E.P 3664 DE 22-12-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A VASQUEZ L. ISABEL POR E.P 740 DE 08-02-1947 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 28-04-1947 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1849986. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 59 70B 01 AP 503 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 59 #70B - 01 APARTAMENTO 503 "EDIFICIO SANTA MARIA VI" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1849986

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-03-2024 Radicación: 2024-21421

Doc: ESCRITURA 0739 del 08-03-2024 NOTARIA SEPTIMA 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: CONSTRUTORA SANTAMARIA GPR S.A.S****NIT# 9012020149 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-08-2024 Radicación: 2024-62734



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

Certificado generado con el Pin No: 2507069016117120760

Nro Matrícula: 50C-2213246

Pagina 2 TURNO: 2025-498576

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 08:49:57 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

Doc: ESCRITURA 2882 del 03-08-2024 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 739 DEL 08-03-2024 EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL CUADRO DE
AREAS QUE COMPRENDE EL PROYECTO CORRIGIENDO LAS AREAS COMUNES.

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

DE: EDIFICIO SANTA MARIA VI PH

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 06-12-2024

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2024-69597 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.
NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-498576

FECHA: 06-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRszl7Oau4EC
08 Ago 2025 - 08:00 p. m.

Datos del pago

Valor pagado
\$ 300.000
Referencia
51690855

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen


Cuenta de Ahorros
Ahorros
***2522**



ARCHIVO: CAPACITA VISADO_LRCAJA-51690855
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	CAPACITA VISADO_LRCAJA-51690855
	Hash documento:	248516e623
	Fecha creación:	2025-08-14 09:13:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Visador:  KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 154221	
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 2025-08-14 11:13:00	



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>

