



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1074132126

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FERNEY ANTONIO GUEVARA NIETO	FECHA VISITA	12/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1074132126	FECHA INFORME	16/09/2025
DIRECCIÓN	CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	15
BARRIO	Villa Paul	REMODELADO	
CIUDAD	Funza	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO		
IDENTIFICACIÓN	52521864		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BLANCA DORIS GONZALEZ QUINTERO			
NUM.	10018 EscrituraD	NOTARIA	NOTARIA 29 DE	FECHA
ESCRITURA	ePropiedad		BOGOTA	31/05/2019
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA				
CEDULA	010003400183901			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA			
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	227000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.46%			

M. INMOB.	N°
50C-1782401	CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	12

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa localizada en el Conjunto Residencial Villas de San Andrés, con dirección jurídica **CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II**

Distribución del inmueble: El inmueble consta de sala-comedor, cocina, tres baños sociales, patio, cuatro habitaciones, dos estudios y balcón.

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	2	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 291,333,331

VALOR ASEGURABLE \$ COP 291,333,331

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
Perito Actuante
C.C: 52521864 RAA: AVAL-52521864
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-16 19:53:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 06 de 2020
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	214	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	98.98	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	88.58	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PATIO	M2	5.78			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	98	AREA PRIVADA VALORADA	M2	88.58
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA | Villa Paul | Funza | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9755, fecha: 11/08/2006, Notaría: NOTARIA 29 DE BOGOTA y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100		
Escolar	Bueno	100-200		
Asistencial	Bueno	mas de 500		
Estacionamientos	Bueno	0-100		
Áreas verdes	Bueno			
Zonas recreativas	Bueno	400-500		
	Sector	Predio		
Acueducto	SI	SI		
Alcantarillado	SI	SI		
Energía Eléctrica	SI	SI		
Gas Natural	SI	SI		

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2010
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación al momento de la visita, sin evidenciarse grietas ni fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

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	CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II	88.58	M2	\$3,288,929.00	100.00%	\$291,333,330.82
TOTALES					100%	\$291,333,331
Valor en letras			Doscientos noventa y un millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y uno Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$291,333,331	
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 medias medias
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.
Actualidad edificadora:	Conjuntos residenciales de torres de apartamentos y casas nph

SALVEDADES

Entorno: El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de afluencia.

Propiedad horizontal: Escritura: 9755, Fecha escritura: 11/08/2006, Notaría escritura: NOTARIA 29 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 227000, Total unidades: 214, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Sauna: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Jardín infantil: Sí, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Estudio: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con pisos en laminado, techos pintados y algunos con enchape, muros acabados en pintura y una cocina integral equipada.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES	3	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,324,678.26	316 7980100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,217,430.57	3163157240
3	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES	3	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,324,678.26	323 2061000
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	98	88.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,324,678.26
2	10	98	88.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,217,430.57
3	10	90	88.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,324,678.26
	15									
									PROMEDIO	\$3,288,929.03
									DESV. STANDAR	\$61,919.48
									COEF. VARIACION	1.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,350,848.51	TOTAL	\$296,818,161.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,227,009.55	TOTAL	\$285,848,505.70
VALOR TOTAL	\$291,333,330.82			

Observaciones:
En las muestras de mercado analizadas se identificó que los inmuebles comparables cuentan con garajes localizados en zonas comunes de uso exclusivo. Esto significa que, aunque los garajes hacen parte de los bienes comunes de la copropiedad, se encuentran asignados de manera individual a cada unidad privada, permitiendo su utilización exclusiva por parte del propietario, sin que constituyan un bien privado independiente.

Enlaces:
1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-funza-villas-de-san-andres-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/20610-M6029821> 2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-gr-villas-de-san-andres-funza-3420364> 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-funza-villas-de-san-andres-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/3307-M4156732>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO
RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA | Villa Paul |
Funza | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.7311151868497685

Longitud:-74.21998500964126

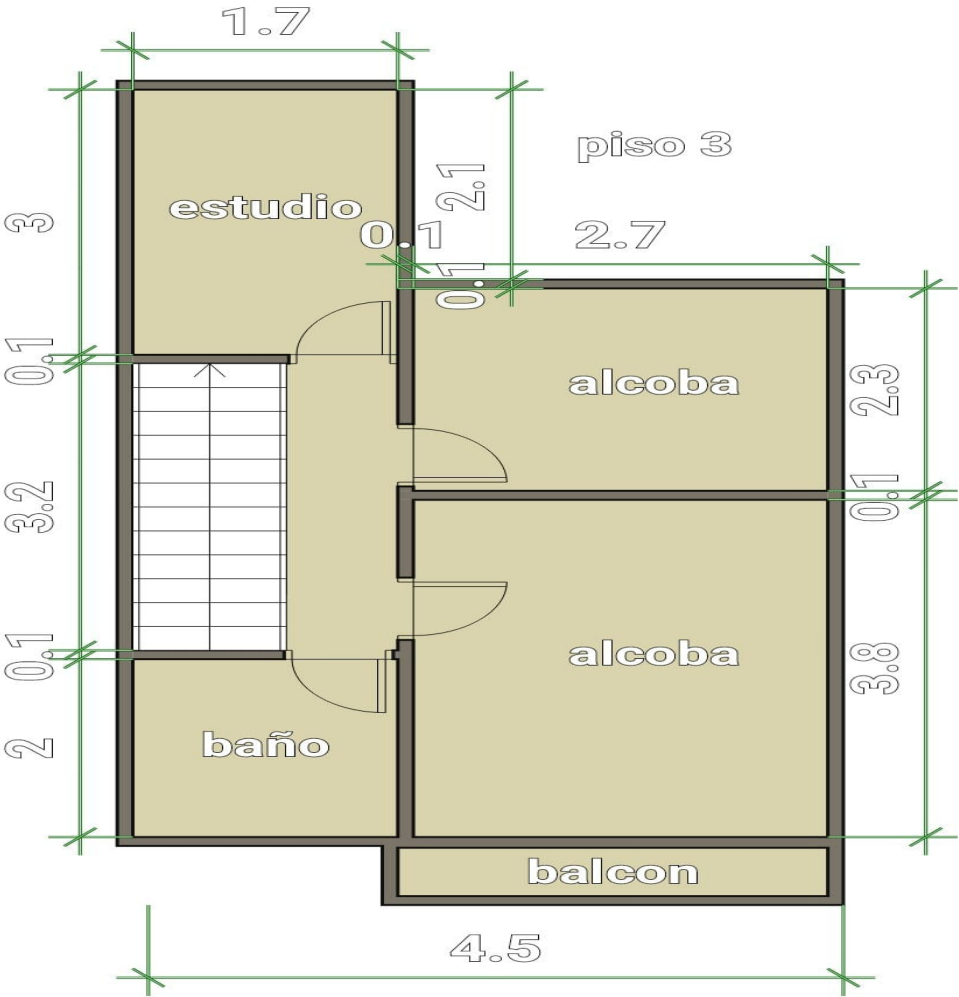
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43´ 52.014´´

Longitud:74° 13´ 11.9454´´

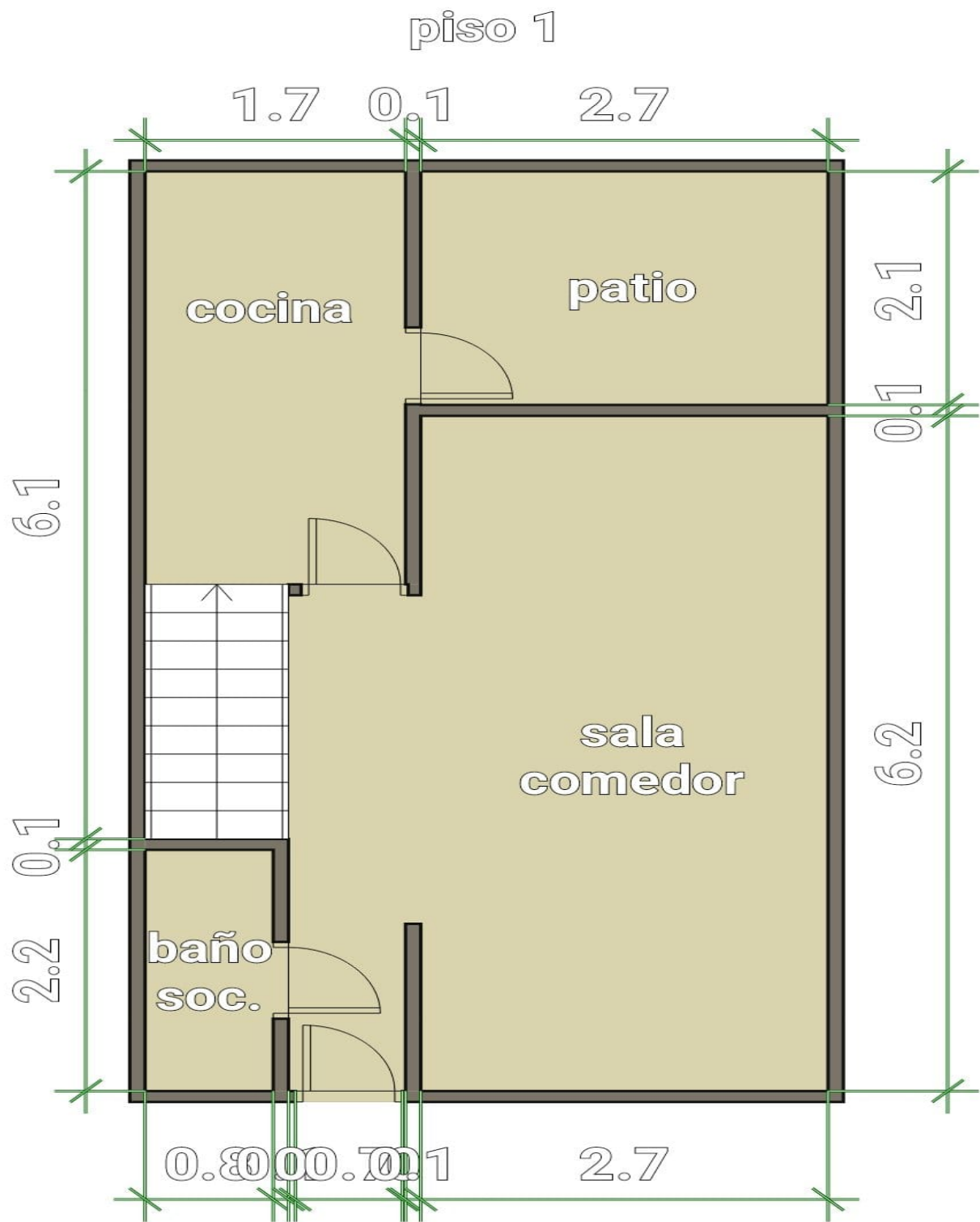


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

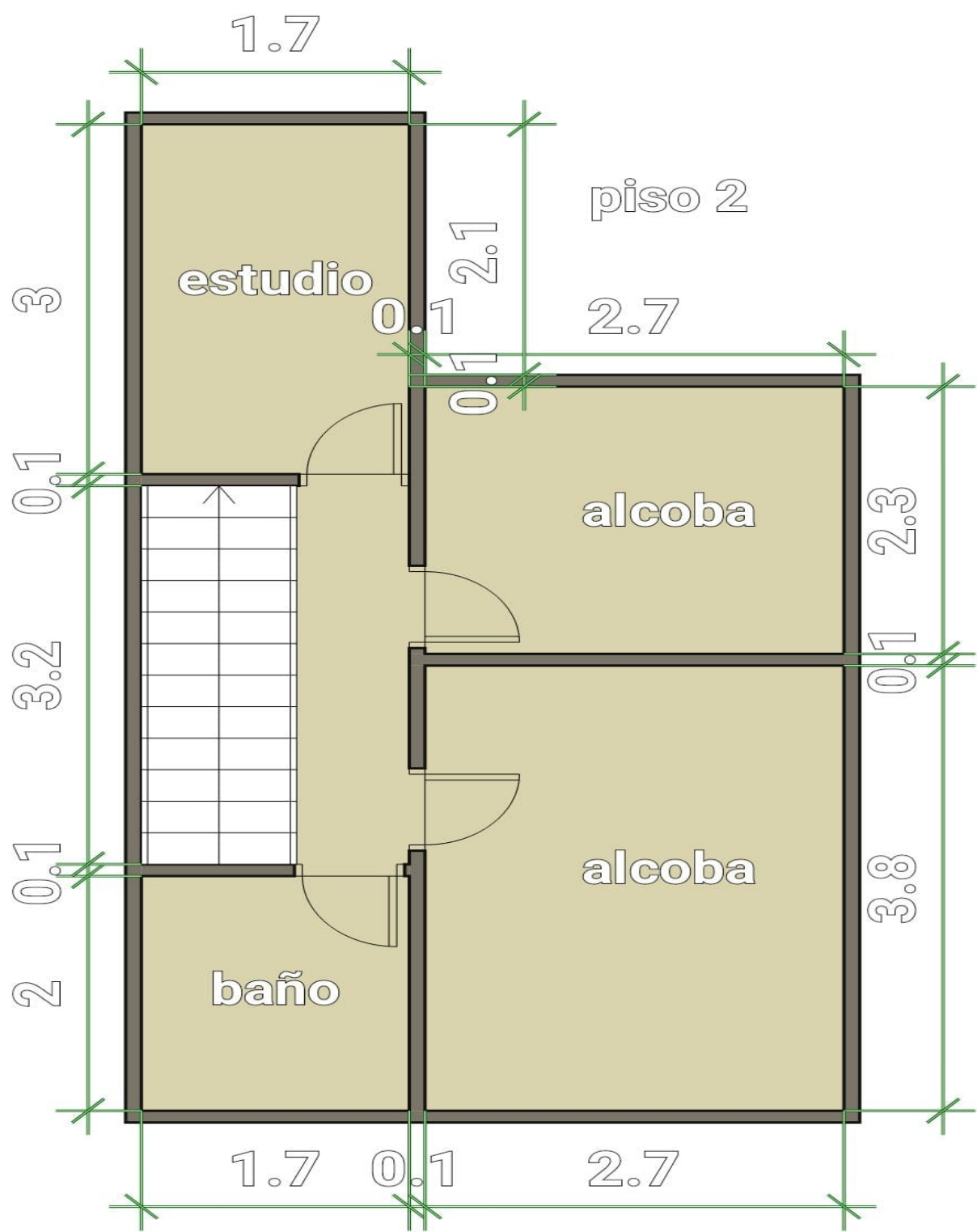


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

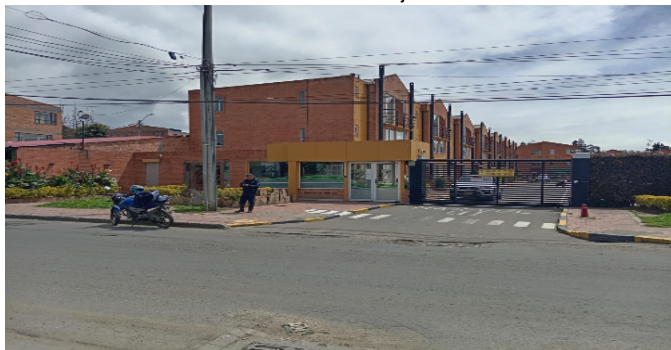
Fachada del Inmueble



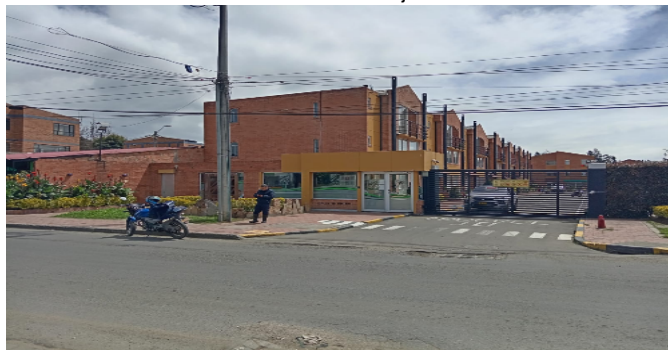
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



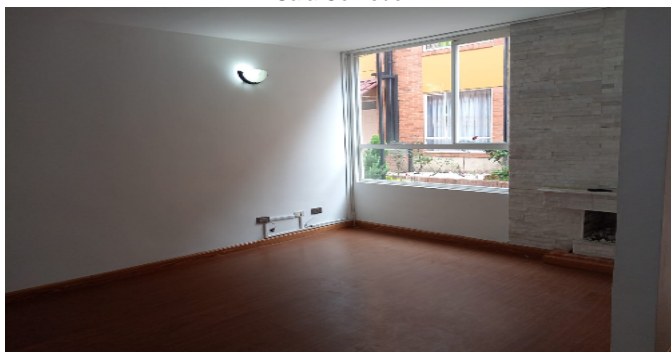
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala



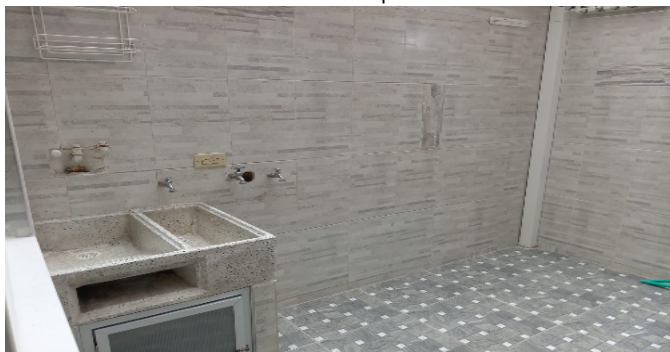
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble

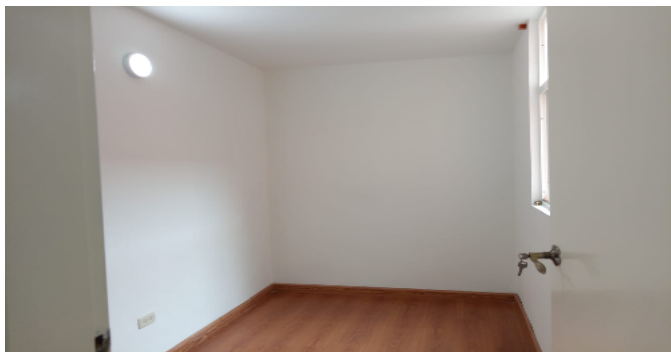


Balcón



FOTOS: General

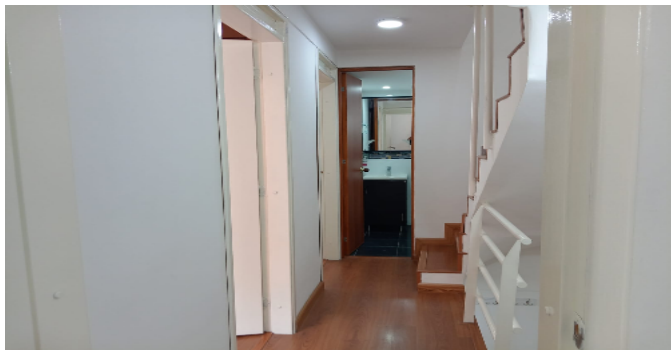
Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



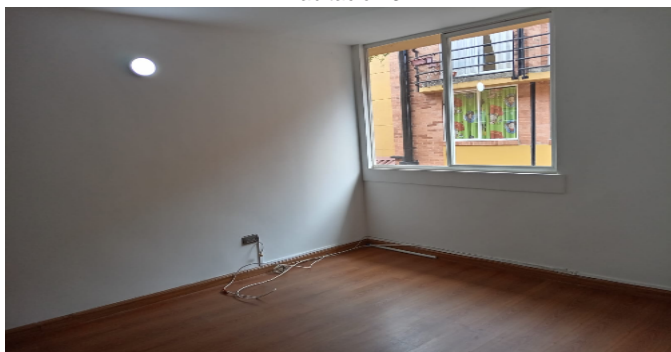
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



FOTOS: General

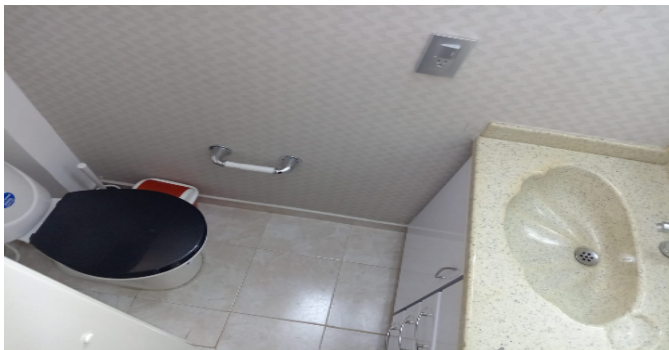
Habitación 4



Baño Social 1



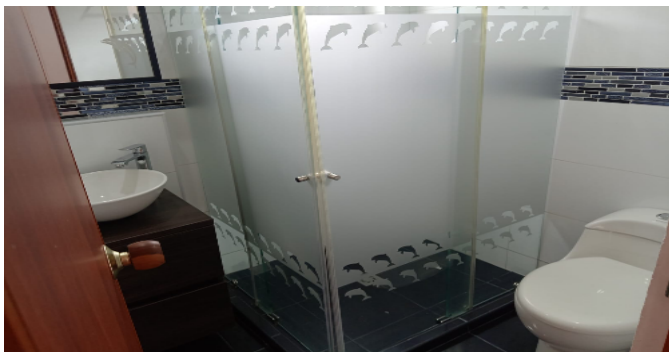
Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Patio Interior



Patio Interior

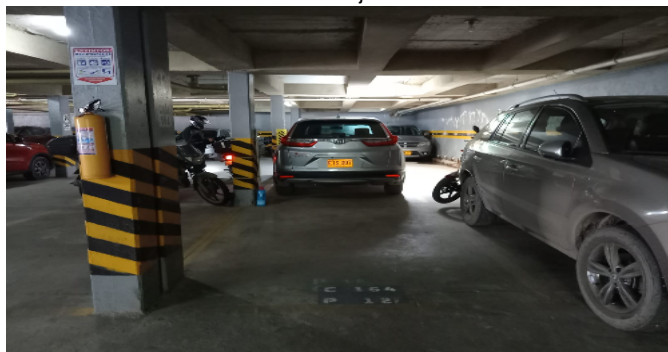


FOTOS: General

Garaje



Garaje



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS: General

Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

altura libre es de dos punto treinta metros (2.30 mts), promedio para cada piso. AREAS
 GENERALES CONSTRUIDA: NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y OCHO
 METROS CUADRADOS (98.98 M2) _____
 Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

24-05-19

ÁREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA: OCHENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA
 Y OCHO METROS CUADRADOS (88.58 MTS2) _____
 ÁREA TOTAL LIBRE (PATIO) cinco punto setenta y ocho metros cuadrados (5.78
 mts2) estas áreas se distribuyen por pisos así: _____

Areas o Documentos

0304.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO. _____
 VALOR ACTOS: _____
 0168.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE
 VIVIENDA FAMILIAR: SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS
 OCHENTA Y SEIS PESOS (\$786.986) MONEDA CORRIENTE. _____
 AVALÚO CATASTRAL AÑO 2019: \$96.692.000. _____

Inmueble(s): CASA NÚMERO CIENTO SESENTA Y CUATRO (164) MANZANA
 OCHO (8) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE SENCILLO CUBIERTO NÚMERO
 DOCE (12) QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN
 ANDRES ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE
 QUINCE (CL 15) NÚMERO VEINTIOCHO, VEINTE (28 - 20) DEL MUNICIPIO DE
 FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. _____
 Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50C-1782401. _____
 Cedula(s) catastral(es): 01-00-0340-0183-901. _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: _____

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

24-05-19

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 LRHIPO-1074132126



PIN de Validación: c0840b03



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52521864, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Abril de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52521864.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO 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
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0840b03



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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0840b03



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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Historia, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0840b03



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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1074132126 M.I.: 50C-178240

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTO 402
Teléfono: 3213109549
Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52521864.

El(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c0840b03




PIN DE VALIDACIÓN

c0840b03

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-1074132126 M.I.: 50C-1782401

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509103294120916916

Nro Matrícula: 50C-1782401

Pagina 1 TURNO: 2025-669099

Impreso el 10 de Septiembre de 2025 a las 05:20:41 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUNZA VEREDA: FUNZA

FECHA APERTURA: 27-05-2010 RADICACIÓN: 2010-44752 CON: ESCRITURA DE: 14-05-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 4222 de fecha 10-05-2010 en NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II con area de 88.58 M2. con coeficiente de 0.46% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE MAKRO INMOBILIARIA LTDA, EFECTUO ENGLOBE DE CUATRO (4) LOTES, MEDIANTE ESCRITURA 4222 DEL 10-05-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14-05-2010 A LOS FOLIOS 1662960, 1662962, 1742508, Y 1742509, LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI.QUE MAKRO CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A MAKRO INMOBILIARIA LTDA POR ESCRITURA 9134 DE 27-07-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA REGISTRADA EL 31-07-2006 AL FOLIO 50C-1500142. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A CECILIA PULIDO DE MARTINEZ POR ESCRITURA 5690 DE 04-08-99 NOTARIA 29 DE BOGOTA Y POR ESTA MISMA ESCRITURA LA VENDEDORA EFECTUO LOTE Y ANTERIORMENTE TAMBIEN HABIA LOTEADO POR ESCRITURA 641 DE 18-02-92 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16-03-92 AL FOLIO 50C-1293221 Y ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE TEODOSIO PULIDO BULLA POR SENTENCIA DE 27-03-80 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA REGISTRADA EL 27-04-88 AL FOLIO 50C-1173922. ESTE CAUSANTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ENCARNACION BULLA PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 1723 DE 13-08-1930 NOTARIA 4 DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1782380

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-2006 Radicación: 2006-76858

Doc: ESCRITURA 9755 del 27-07-2006 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA

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: MAKRO CONSTRUCCIONES SAS****NIT# 8320085400 X****A: BANCO BILBAO BIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".****NIT# 8600030201**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509103294120916916

Nro Matrícula: 50C-1782401

Pagina 2 TURNO: 2025-669099

Impreso el 10 de Septiembre de 2025 a las 05:20:41 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-09-2006 Radicación: 2006-97065

Doc: ESCRITURA 9755 del 11-08-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA (I) ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES

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

A: MAKRO INMOBILIARIA LIMITADA

NIT# 8300342851 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-2010 Radicación: 2010-44752

Doc: ESCRITURA 4222 del 10-05-2010 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA ETAPA Y CONSTITUCION DE LA SEGUNDA ETAPA DEL CONJ. RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNSA, INCORPORANDO BIENES PRIVADOS; PARQUEOS Y DEPOSITO COMUNALES DE ASIGN. USO EXCLUSIVO. DETERMINA COEF. DE COP. DEFINITIVOS ETAPAS I Y II.

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

A: MAKRO CONSTRUCCIONES SAS

NIT# 8320085400 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-09-2011 Radicación: 2011-83808

Doc: ESCRITURA 4773 del 01-07-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESTE Y OTROS.

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

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

NIT# 8600030201

A: MAKRO CONSTRUCCIONES LIMITADA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2011 Radicación: 2011-102324

Doc: ESCRITURA 7560 del 14-10-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$112,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MAKRO CONSTRUCCIONES SAS

NIT# 8320085400

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO

X NIT 860.059.294-3

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-06-2019 Radicación: 2019-48935

Doc: ESCRITURA 10018 del 31-05-2019 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$786,986

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509103294120916916

Nro Matrícula: 50C-1782401

Pagina 3 TURNO: 2025-669099

Impreso el 10 de Septiembre de 2025 a las 05:20:41 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: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO NIT. 8600592943

A: GONZALEZ QUINTERO BLANCA DORIS**CC# 66904556 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-10140 Fecha: 10-06-2019

CORREGIDO MUNICIPIO LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/12 AUXDEL 99 C2019-10140

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-13619 Fecha: 21-09-2011

ANOTACION INCLUIDA VALE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD.JSC.AUXDEL5.C2011-13619.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-32386 Fecha: 23-11-2011

EN PERSONAS RAZON SOCIAL VENDEDOR CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2011-32386.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-669099**FECHA: 10-09-2025****EXPEDIDO EN: BOGOTA****JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES****REGISTRADOR PRINCIPAL**

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

ferney antonio guevara nieto

ESPAÑOL

▼

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avaluo de casa para tramite ante caja honor - vivienda 14
Nombre del pagador:	ferney antonio guevara nieto
Identificación:	1074132126
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1768404421
Cód. del pedido:	1336
Id pago:	3530
Ticket:	8435101336

Fecha de pago:

10/09/2025 09:02:47.0

[Imprimir](#)


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



ARCHIVO: LRHIPO-1074132126
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1074132126
	Hash documento:	e469eafa0e
	Fecha creación:	2025-09-17 01:40:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO Documento: 52521864 Firmado en AvalSign. Token: 228571	
Puntos: Email: mildredrobayogarcia@gmail.com Celular: 3213109549 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.10.215.12 2025-09-16 19:53:00	



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>

