



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA		
Barrio	Villa Paul		
Ciudad	Funza		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BLANCA DORIS GONZALEZ QUINTERO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FERNEY ANTONIO GUEVARA NIETO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BLANCA DORIS GONZALEZ QUINTERO** ubicado en la CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA Villa Paul, de la ciudad de Funza.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$293,257,908 pesos m/cte (Doscientos noventa y tres millones doscientos cincuenta y siete mil novecientos ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		88.58	M2	\$3,310,656.00	100.00%	\$293,257,908.48
TOTALES					100%	\$293,257,908

Valor en letras
Doscientos noventa y tres millones doscientos cincuenta y siete mil novecientos ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
RAANro: AVAL-52521864 C.C: 52521864
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-16 08:19:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

			Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0			Valor del avalúo en UVR	293,257,908.48
Proporcional	0	0			Valor asegurable	293,257,908
% valor proporcional		100			Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía						
Observación calificación						
Observación						

Código	LRHIPO-1074132126	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FERNEY ANTONIO GUEVARA NIETO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1074132126	Teléfono	3134582926
Email	fguevara740@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BLANCA DORIS GONZALEZ QUINTERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	66904556	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 15 28-20 CASA 164 MANZANA 8 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES DE FUNZA				
Ciudad	Funza	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Villa Paul	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>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</p> <p>Distribución del inmueble: El inmueble consta de sala-comedor, cocina, tres baños sociales, patio, cuatro habitaciones, dos estudios y balcón.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>La dirección jurídica coincide con la dirección física</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>98.98</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>88.58</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PATIO</td><td>M2</td><td>5.78</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	98.98	AREA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2	88.58	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I	AREA LIBRE PATIO	M2	5.78			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	98.98	AREA	M2	S/I																								
AREA PRIVADA	M2	88.58	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																								
AREA LIBRE PATIO	M2	5.78																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>98</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>88.58</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>6</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						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									
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																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	Conjuntos residenciales de torres de apartamentos y casas nph																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media																												
Reglamentación urbanística:	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																												

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
10018	EscrituraDePropiedad	31/05/2019	NOTARIA 29 DE BOGOTA	Bogotá D.C.
9755	EscrituraPH	11/08/2006	NOTARIA 29 DE BOGOTA	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1782401	10/09/2025	0.46		CASA
Observación	El inmueble se encuentra libre de toda limitación al dominio.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
12	Común uso exclusivo		S/I	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1
Observación	Parqueadero asignado de manera individual a cada unidad privada, permitiendo su utilización exclusiva por parte del propietario, sin que constituya un bien privado independiente.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno		Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de afluencia.				

Escritura de Propiedad Horizontal	9755	Fecha escritura	11/08/2006		
Notaria escritura	NOTARIA 29 DE BOGOTA	Ciudad escritura	BOGOTA		
Valor administración	227000	Total unidades	214	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio		Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	1				
Observación	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, Biciclétro: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Jardín infantil: Sí, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2010	Edad Inmueble	15	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	S/I				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación al momento de la visita, sin evidenciarse grietas ni fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

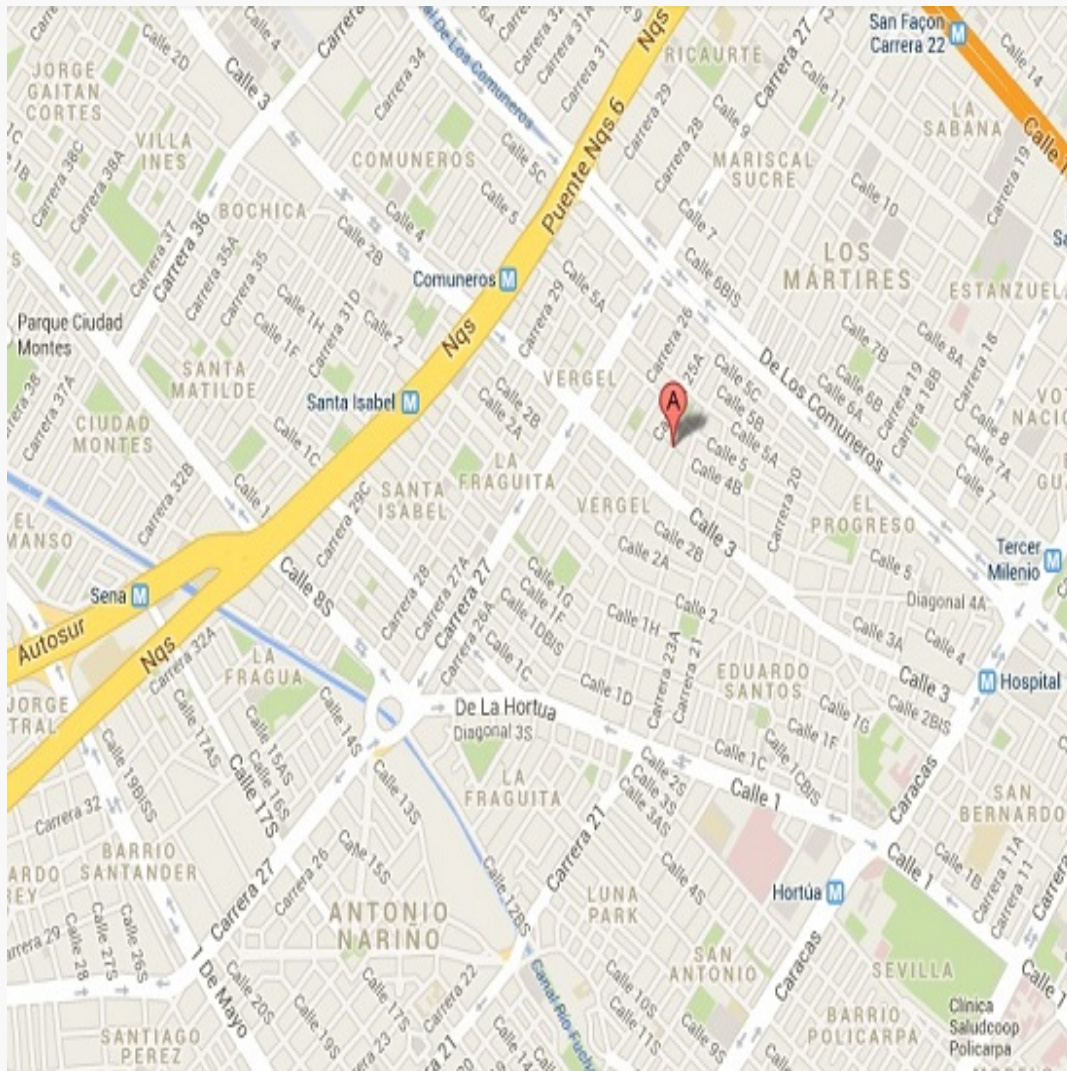
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	2	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	Si	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble cuenta con pisos en laminado, techos pintados y algunos con enchape, muros acabados en pintura y una cocina integral equipada.							

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7311151868497685

GEOGRAFICAS : 4° 43' 52.014''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.21998500964126

GEOGRAFICAS : 74° 13' 11.9454''

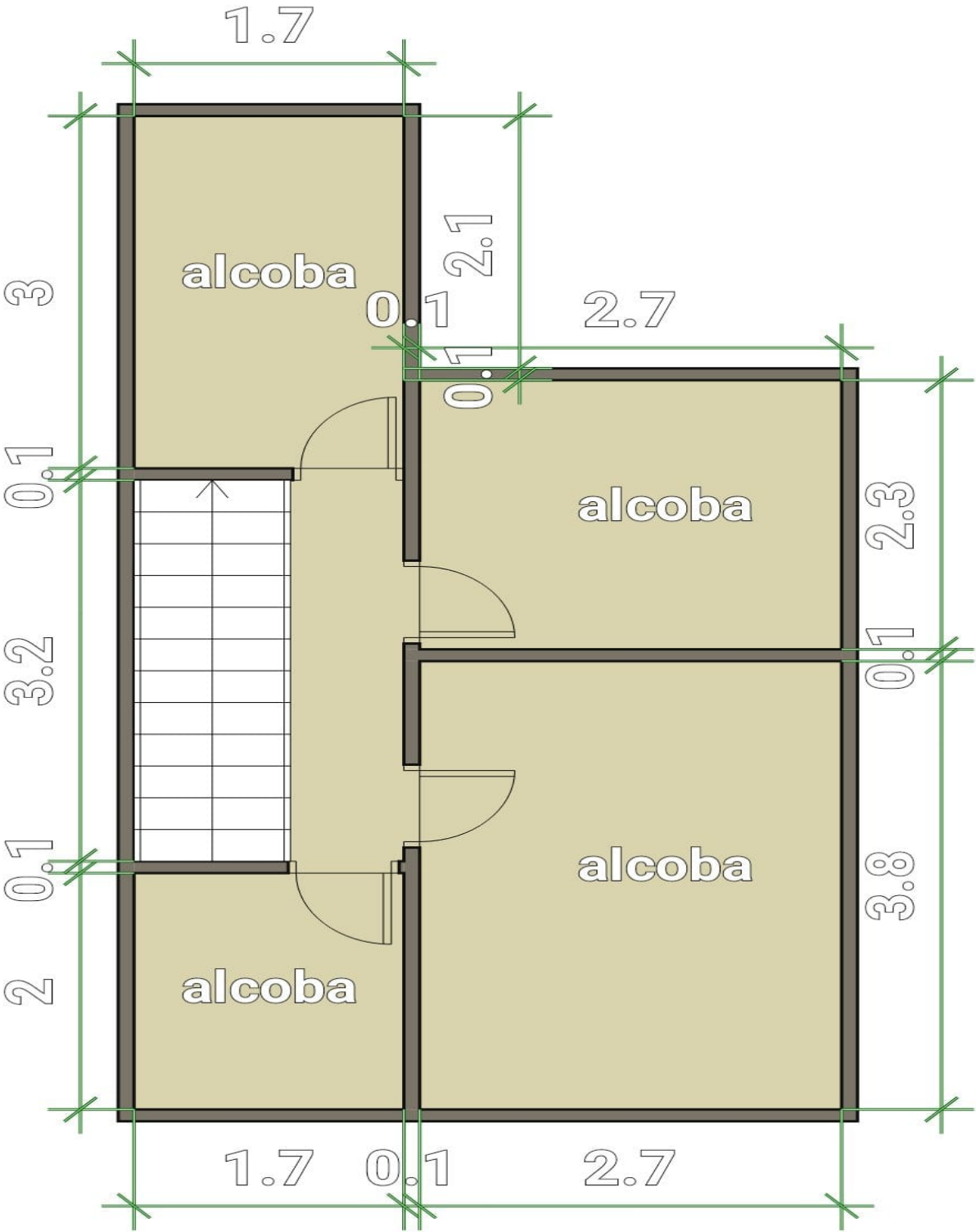
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES	3	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,346,590.91	316 7980100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,238,636.36	3163157240
3	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ANDRES	3	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,346,590.91	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	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,346,590.91
2	10	98	88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,238,636.36
3	10	90	88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,346,590.91
	15									
									PROMEDIO	\$3,310,606.06
									DESV. STANDAR	\$62,327.59
									COEF. VARIACION	1.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,372,933.65	TOTAL	\$298,774,462.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,248,278.47	TOTAL	\$287,732,507.01
VALOR TOTAL	\$293,253,479.48			

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-lunza-villas-de-san-andres-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/20610-M6023821
2- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-cr-villas-de-san-andres-lunza-3420364
3- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-lunza-villas-de-san-andres-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/3307-M4156732

Plano



Plano

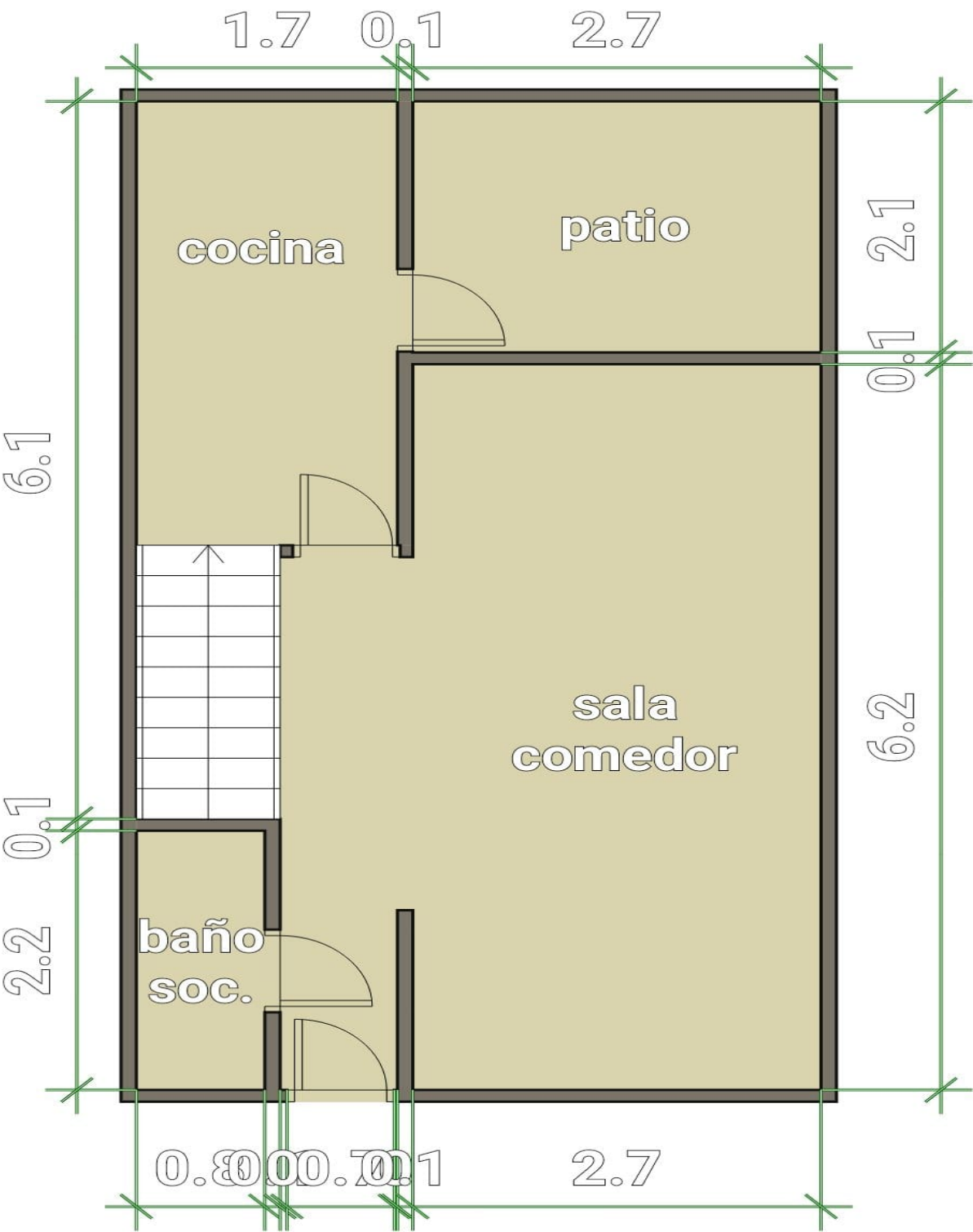


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



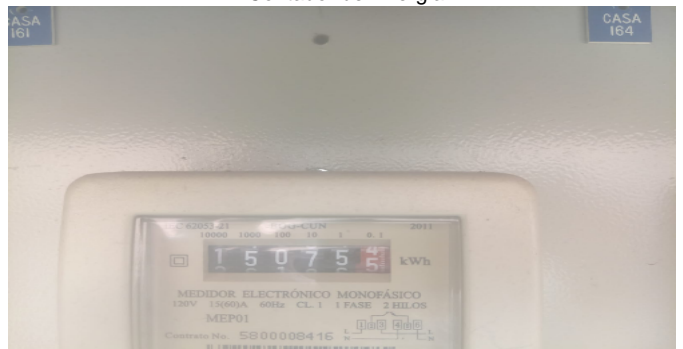
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



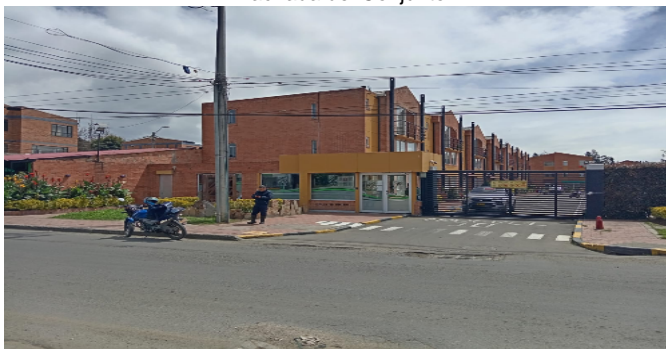
Fachada del Inmueble



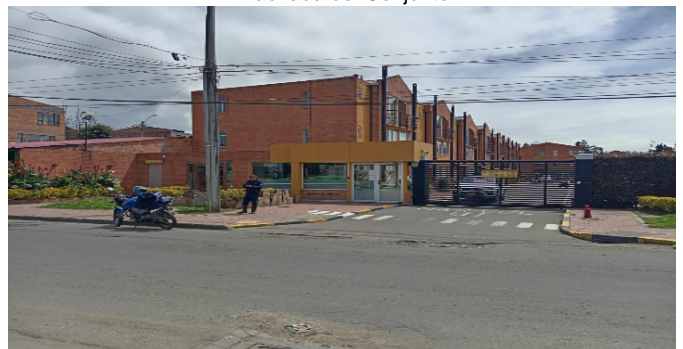
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



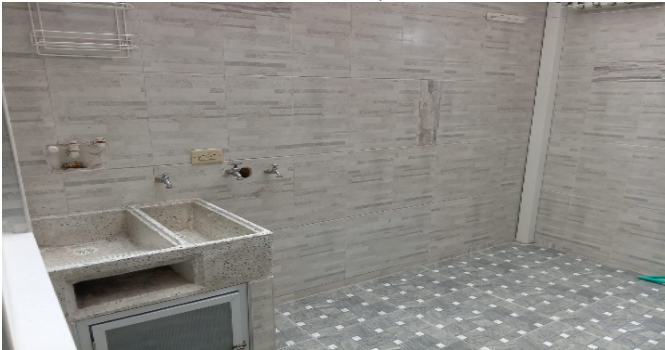
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



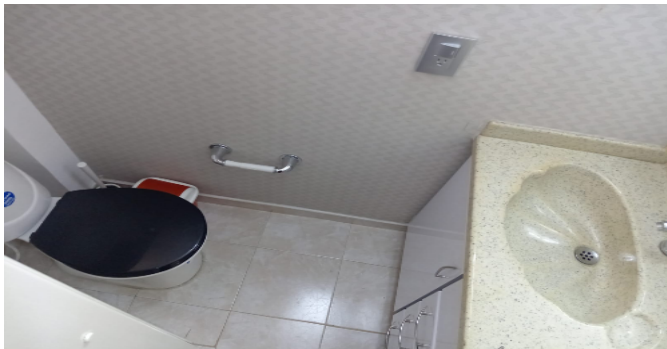
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Patio Interior



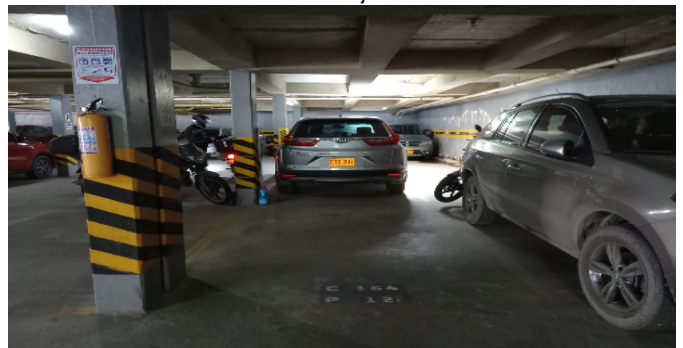
Patio Interior



Garaje



Garaje



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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



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 cuenta 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



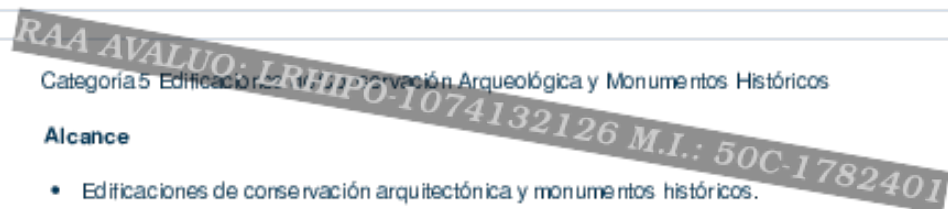
Categoría 4 Obras de Infraestructura

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, 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, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, 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 2024Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024Régimen
Régimen Académico**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA
 Dirección: CALLE 19 # 3A -303 ESTE T 3 APTO 402
 Teléfono: 32 13 109549
 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 LOTEY 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

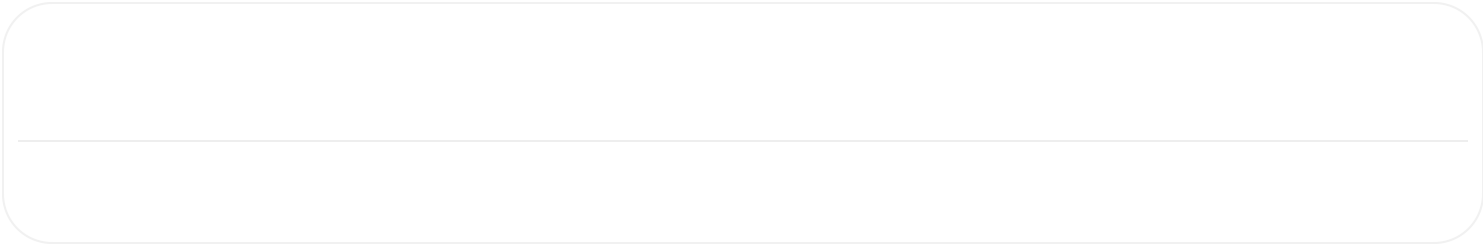
TURNO: 2025-669099**FECHA: 10-09-2025****EXPEDIDO EN: BOGOTA****JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES****REGISTRADOR PRINCIPAL**

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**