



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098706033

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES IVAN NIÑO SANTOFIMIO		FECHA VISITA	15/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1098706033		FECHA INFORME	18/09/2025
DIRECCIÓN	CL 78A 60 27 AP 502		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 aif ±os
BARRIO	LA LIBERTAD		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA			
IDENTIFICACIÓN	1125758225			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONSTRUCTORA GRAFENO S.A.S.				
NUM.	659 EscrituraPH	#NOTARIA	SETENTA Y TRES	FECHA	15/02/2024
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
CIUDAD					
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	005206141800105002				
CHIP	AAA0288XNXR				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 659 del 15-02-2024 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR ZETA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	140000	VRxM2	3606.39
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	10.97				

M. INMOB.	N°
50C-2216290	APTO 502
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	# 3 DE MOTO

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: por la calle 78a en la vivienda multifamiliar zeta en barrio la libertad.
Distribución del inmueble: El inmueble cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, habitación y baño social, habitación principal y baño privado.
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	0	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	1 DE MOTO	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	Lujoso.	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 247,480,528

VALOR ASEGURABLE \$ COP 247,480,528


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se actualiza el 27/09/2025, se adjuntan cartas de compromiso y de garaje entregado por la constructora.

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-17 14:06:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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: DECRETO 555 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1UND/PH:8UNDS	
Garajes	Si tiene No. 1 DE MOTO	
Tipo de Garaje	ComÃn uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.62	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	38.82	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.82	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 78A 60 27 AP 502 | LA LIBERTAD | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 659, fecha: 15/02/2024, Notaría: SETENTA Y TRES y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 502	38.82	M2	\$6,375,078.00	100.00%	\$247,480,527.96
TOTALES					100%	\$247,480,528
Valor en letras			Doscientos cuarenta y siete millones cuatrocientos ochenta mil quinientos veintiocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$247,480,528

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
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:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato

SALVEDADES

Garaje: Se adjunta carta del constructor con respecto al garaje que será asignado al apartamento, indica ser el # 3, para moto.

Entorno: Vía en buen estado de conservación pavimentada en concreto flexible.

Propiedad horizontal: Escritura: 659, Fecha escritura: 15/02/2024, Notaría escritura: SETENTA Y TRES, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 140.000, Total unidades: 1UND/PH:8UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores:0 El edificio tiene un sistema de vigilancia a través de cámaras, videocitofonia, CCTV, puertas eléctricas y de acceso y puerta de seguridad en el apartamento.

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

Acabados: Paredes estucadas y pisos enchapados en buen estado de conservación.

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	CL 78A 60 27	5	\$335,000,000	1	\$335,000,000		\$		\$	\$6,442,307.69	3026174710
2	Proyecto PRAGA	4	\$274,000,000	1	\$274,000,000		\$		\$	\$6,682,926.83	3184363496
3	CL 78A 60 27-MISMO CJ	3	\$252,000,000	1	\$252,000,000		\$		\$	\$6,000,000.00	3026174710
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	55	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,442,307.69
2	1	41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$6,682,926.83
3	1	47	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,000,000.00
	1 años									
									PROMEDIO	\$6,375,078.17
									DESV. STANDAR	\$346,391.57
									COEF. VARIACION	5.43%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,721,469.74	TOTAL	\$260,927,455.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,028,686.60	TOTAL	\$234,033,613.94
VALOR TOTAL	\$247,480,527.96			

Observaciones:

Enlaces:
[2-https://www.metrocuadrado.com/proyecto/praga/13734-C0014-03?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fboqota%2Fnuevo&src_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/proyecto/praga/13734-C0014-03?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fboqota%2Fnuevo&src_env=pro)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

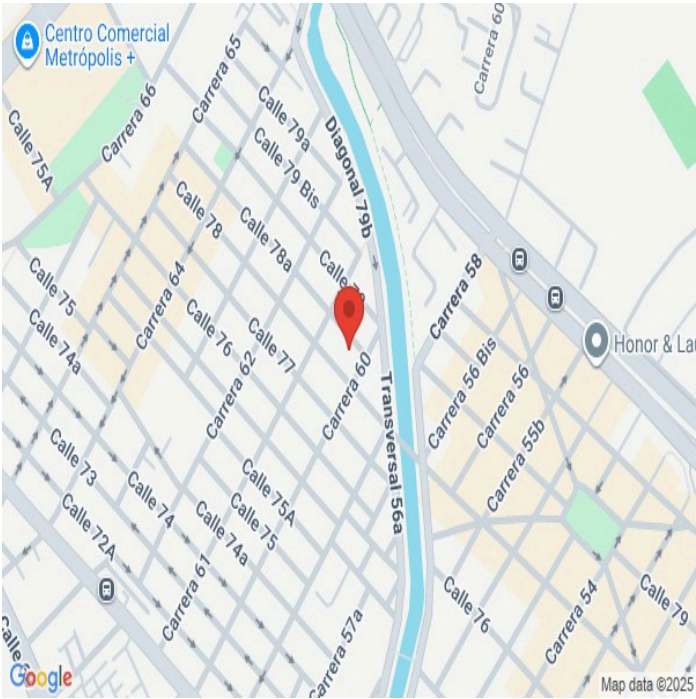
CL 78A 60 27 AP 502 | LA LIBERTAD | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

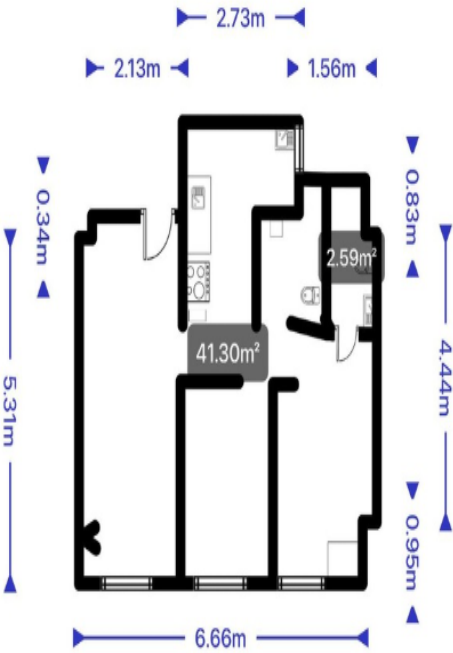
Latitud: 4.676975711021765
Longitud:-74.07691492160703

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40´ 37.113´´
Longitud:74° 4´ 36.8934´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 38.82mts2

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



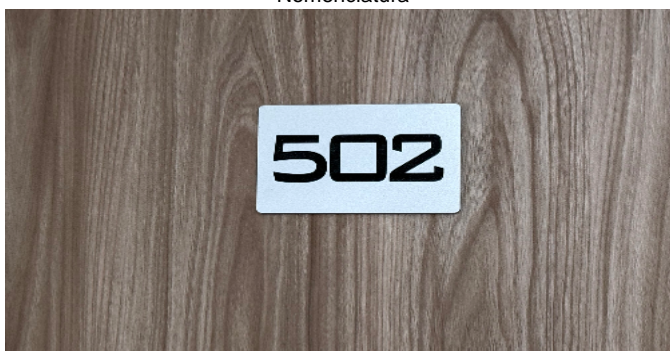
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



FOTOS: General

Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DOS (502): Tiene un área construida de cuarenta y dos metros cuadrados sesenta y dos centímetros cuadrados (42.62M2) y un área privada de treinta y ocho metros cuadrados ochenta y dos centímetros cuadrados (38.82M2) y una altura libre de dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) y sus linderos son: **Del punto A al punto B:** En línea quebrada en dos metros veintisiete centímetros (2.27mts), un metro cuarenta y siete centímetros (1.47mts), dos metros cuarenta y tres centímetros (2.43mts), un metro tres centímetros (1.03mts), un metro noventa y dos centímetros (1.92mts), veintitrés centímetros (0.23mts), con muro y columnas comunes que lo separan del apartamento quinientos uno (501), escaleras de circulación del mismo edificio. **Del punto B al punto C:** En línea quebrada en treinta y dos centímetros (0.32mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45mts), treinta y dos centímetros (0.32mts), cuatro metros cuarenta y ocho centímetros

Indices Norma

PRIMER PISO:				
TOTAL AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO: 102.40 M2				
ALTURA LIBRE: 2.50M				
PARQUEADERO 01 (Común de uso exclusivo)				10.64
PARQUEADERO 02 (Común de uso exclusivo)				0.64
PARQUEADERO 03 (Común de uso exclusivo)				10.64
PARQUEADERO 04 (Común de uso exclusivo)			9.90	
ESTACIONAMIENTO MOTO 01 (Común de uso exclusivo)			0.66	1.17
ESTACIONAMIENTO MOTO 02 (Común de uso exclusivo)			1.37	0.54
ESTACIONAMIENTO MOTO 03 (Común de uso exclusivo)			1.76	
ESTACIONAMIENTO MOTO 04 (Común de uso exclusivo)			1.91	
Acceso peatonal, lobby, circulación peatonal, área de circulación y maniobra vehicular, punto fijo, muros, estructura, cuarto de baños.			90.80	14.77
TOTAL AREA CONSTRUIDA	0.00	0.00	102.40	47.94

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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 SALVEDADE 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 LRCAJA-1098706033



PIN de Validación: b9120a9f



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 ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9120a9f



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b9120a9f

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 doce (12) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Bogotá D.C., septiembre 22 de 2025

Señores:

CAJA DE VIVIENDA MILITAR – CAJA HONOR

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Ciudad

Asunto: Asignación parqueadero de moto 03 – apartamento 502

Respetados Señores

Por medio de la presente, Constructora GRAFENO S.A.S. informa que al apartamento 502, le será asignado el parqueadero de moto 03, el cual como consta en la escritura de propiedad horizontal (página 17) es una zona común de uso exclusivo que se asigna de acuerdo con el área del apartamento. Esta asignación se nombrará en la promesa de compraventa y será formalizada en la misma escritura pública del apartamento cuando esta sea formalizada.

Quedamos atentos a cualquier requerimiento.

Cordialmente,

Héctor Zapata
Representante Legal
Constructora Grafeno
NIT: 901.357.568-2
C.C. 80.010.138



Bogotá D.C., septiembre 22 de 2025

Señores:

CAJA DE VIVIENDA MILITAR – CAJA HONOR

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Ciudad

Asunto: Compromiso instalación contadores servicio de energía

Respetados Señores

Por medio de la presente, Constructora GRAFENO S.A.S. informa que se encuentra realizando la gestión correspondiente para la instalación de los contadores del servicio de energía eléctrica con la empresa ENEL para las unidades de vivienda que componen el edificio de Vivienda Multifamiliar ZETA, ubicado en la Calle 78ª # 60-27 en la ciudad de Bogotá y del cual hace parte el apartamento 502. Actualmente se han adelantado las visitas de verificación, realizando los ajustes que han sido solicitados, el siguiente paso es la instalación de los medidores, tarea que se encuentra en proceso, nuestro compromiso es terminar la gestión a finales del mes de diciembre de 2025.

Quedamos atentos a cualquier requerimiento.

Cordialmente,

Héctor Zapata

Representante Legal

Constructora Grafeno

NIT: 901.357.568-2

C.C. 80.010.138



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508166845119525750

Nro Matrícula: 50C-2216290

Pagina 1 TURNO: 2025-605280

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 03:29:06 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: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 16-05-2024 RADICACIÓN: 2024-26611 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2024

CODIGO CATASTRAL: AAA0288XNXRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

APARTAMENTO 502 CON AREA DE 38.82 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 10.97% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.659 DE FECHA 15-02-2024 EN NOTARIA SETENTA Y TRES 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 GRAFENO S.A.S ADQUIRIO POR COMPRA A RINCON SALAS RAFAEL ANTONIO Y RINCON SALAS NOHORA ESPERANZA MEDIANTE E.P 3838 DE 12-07-2022 NOTARIA 73 DE BTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE RINCON GOMEZ ANTONIO SEGUN E.P 3836 DE 12-07-2022 NOTARIA 73 DE BTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD OCTAMAR LIMITADA POR E.P 2017 DE 06-06-1956 NOTARIA PRIMERA DE BTA REGISTRADA EL 04-09-1956 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1521874. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 78A 60 27 AP 502 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 78 A #60 - 27 APARTAMENTO 502 "VIVIENDA MULTIFAMILIAR ZETA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1521874

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-26611

Doc: ESCRITURA 659 del 15-02-2024 NOTARIA SETENTA Y TRES 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: CONSTRUCTURA GRAFENO S.A.S.****NIT# 9013575682 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508166845119525750

Nro Matrícula: 50C-2216290

Pagina 2 TURNO: 2025-605280

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 03:29:06 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

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. 2024-34833 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: 2025-605280

FECHA: 16-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Transferencia exitosa

No. de autorización:

18664081633815876667860468422506306

Septiembre 12 del 2025 - 4:41 pm

Banco de Bogotá 



Valor de la transferencia

\$300.000,00

Comercio:

Los Rosales Const In

Costo de la transacción:

Gratis

Cuenta de origen:

Ahorros No. 0655003614

Referencia :

1098706033 ANDRES NINO

Nota :


Andres Ivan Nino



ARCHIVO: LRCAJA-1098706033
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098706033
	Hash documento:	a5223b31ff
	Fecha creación:	2025-09-18 13:53:15

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 409326</p>	
<p>Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.104.66.245 2025-09-17 14:06:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

