



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1048847770-2

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	SONIA PASTORA ROA LESMES		FECHA VISITA	29/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1048847770		FECHA INFORME	02/10/2025
DIRECCIÓN	CL 130 126 96 IN 10 AP 201		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	Tibabuyes		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ			
IDENTIFICACIÓN	91528506			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSCAR OVIDIO MARTINEZ SANCHEZ					
NUM.	1435 Escritura De #NOTARIA	70	FECHA	27/11/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD	Bogotá D.C.					
ESCRITURA						
CEDULA	009257060501002001					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0182SXHY					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLITA 2 P.H.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.378787879%					

M. INMOB.	N°
50N-20437512	APARTAMENTO 201 INTERIOR 10

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Toma Av Cl 80 y Conexión Lisboa-Calle 80 hacia Cra. 148b en Suba. 13 min (4.9 km). Dirígete al noreste por Av Cl 80 hacia Cra. 102. Gira a la derecha con dirección a Conexión Lisboa-Calle 80 Continúa por Cl. 130. Gira a la derecha con dirección a Cra. 154. Gira a la izquierda con dirección a Cl. 130. Cl. 130 gira a la izquierda y se convierte en Cra. 152. Gira a la derecha con dirección a Cl. 132d Toma Cl 132 hacia Cl. 130. Gira a la derecha con dirección a Cra. 148b Cra. 148b gira a la izquierda y se convierte en Cl 132 Gira a la derecha con dirección a Cra. 129 Gira a la izquierda con dirección a Cl. 130

Distribución del inmueble: sala comedor, cocina, zona de ropa, baño, dos alcobas.

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
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,352,836

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,352,836

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. En el momento de la visita se encuentra que la sala comedor tiene uso de comercio, pero solo es el mobiliario, al ser retirado, queda el apartamento sin novedad.

NOMBRES Y FIRMAS

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
Perito Actuario
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-02 09:36:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	228
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	36.16
AREA PRIVADA	M2	34

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	34
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	77.277.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	34

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 130 126 96 IN 10 AP 201 | Tibabuyes | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2805, fecha: 30/09/2004, Notaría: 34 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	79
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchaptes o fachaletas
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2004

Comentarios de estructura

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

Oficina: 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	Apartamento	34	M2	\$3,951,554.00	100.00%	\$134,352,836.00
TOTALES					100%	\$134,352,836
Valor en letras	Ciento treinta y cuatro millones trescientos cincuenta y dos mil ochocientos treinta y seis Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$134,352,836

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 2805, Fecha escritura: 30/09/2004, Notaría escritura: 34, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 80000, Total unidades: 228, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 En el conjunto existen torres de 5 y 6 pisos, en donde está el apartamento es de 6 pisos, se anexa captura de catastro.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En el momento de la visita se encuentra que la sala comedor tiene uso de comercio, pero solo es el mobiliario, al ser retirado, queda el apartamento sin novedad.

Acabados: Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.

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	Gaitana	6	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$		\$	\$3,866,279.07	3154381153
2	LA ESTRELLITA	3	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$3,911,764.71	3013620182
3	LA ESTRELLITA	2	\$145,900,000	0.95	\$138,605,000		\$		\$	\$4,076,617.65	3052449363
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	43	43	1	1.0	1	1	1.0	1	\$3,866,279.07
2	12	36	34	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,911,764.71
3	12	36	34	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,076,617.65
	21									
									PROMEDIO	\$3,951,553.81
									DESV. STANDAR	\$110,670.50
									COEF. VARIACION	2.80%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,062,224.31	TOTAL	\$138,115,626.44
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$3,840,883.31	TOTAL	\$130,590,032.64
VALOR TOTAL		\$134,352,836.00		

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.fincaraliz.com.co/apartamento-en-venta-en-la-gaitana-bogota/109334942_ql=11bil7eh_up^MO_~qs^MO_&gclid=Cj0KCQIAigDJBhCXARIsAbk2kSIKVH5TckxubfzgoyJPH6jsS9-GYhZCOPidK6lVugE18BilUlqVGpE4aAig5EALw_wcB&gbraid=0AAAAAADxcnHi8FpCjZRv6D7zipmv9uc6yG

2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-tibabuyes-bogota-3459674?q=bogota>

3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-tibabuyes-bogota-3360025>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 130 126 96 IN 10 AP 201 | Tibabuyes | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

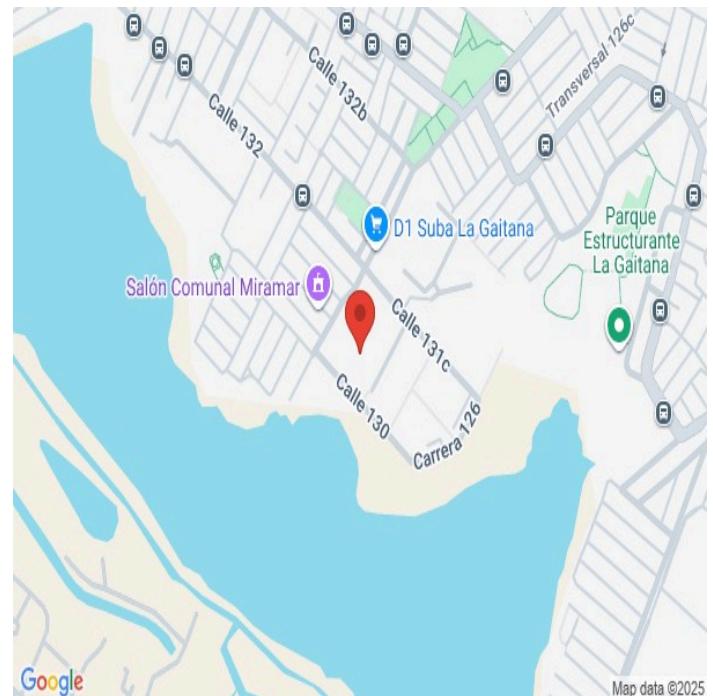
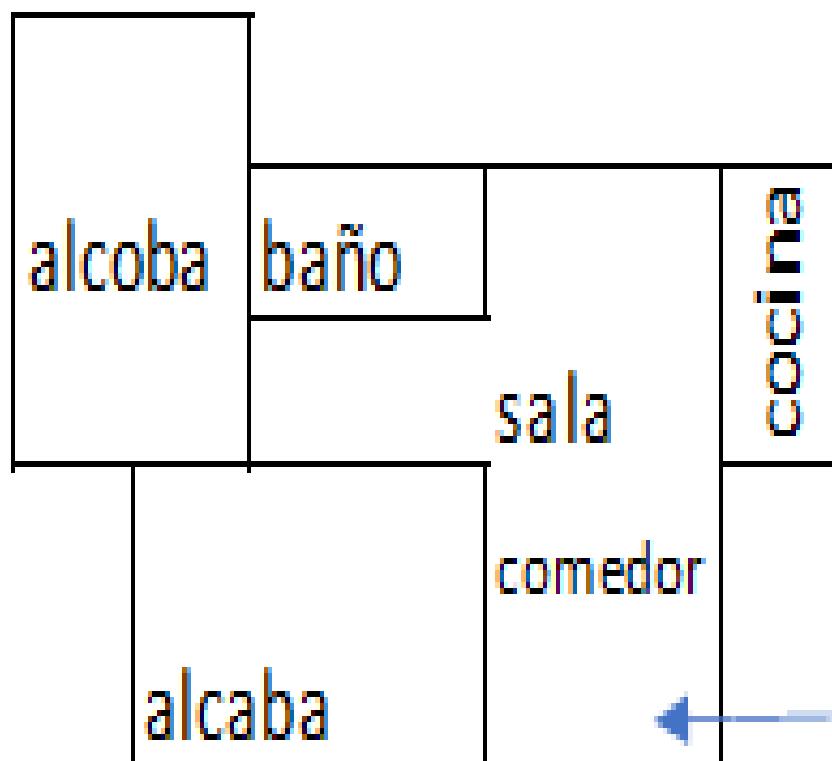
Latitud: 4.739471

Longitud: -74.114061

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 22.095"

Longitud: 74° 6' 50.6196"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS: General

Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

AAA0182SXHY

Ver Datos

Imágenes y Fotogramas cerca (20)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Catastro (14)

Entidad territorial (5)

Nomenclatura (3)

Parque Urbanización Estrella II

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Vetustez: 2004

Parquedero Privado Cubierto: 0

Parquedero Privado Descubierto: 0

Parquedero Comunal Cubierto: 60

Parquedero Comunal Descubierto: 0

Parquedero Visitante Cubierto: 0

Parquedero Visitante Descubierto: 3

Número Pisos: 6

Total Parquederos: 63

Depósito Privado: 0

Número Sótanos: 0

Número Semisótanos: 0

Portería: 1

Cerramiento: Si

Cerramiento Cual: REJA

Acerca a Cómo llegar Compartir

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1048847770-2



PIN de Validación: abd509e8

<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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra **Activo** 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 principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
12 Oct 2020Régimen
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
26 Abr 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
12 Oct 2020Régimen
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
15 Oct 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abd509e8

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abd509ea



<https://www.rsa.org.uk>



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

R&A Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: abd509e8



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, daño temporal, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o calificación de bienes y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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



PIN de Validación: abd509e8



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al dia 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.



RAA AVALUO: LRHIPO-1048847770-2 M.I.: 501 DE VALIDACIÓN
abd509e8

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.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509251233121822139

Nro Matrícula: 50N-20437512

Página 2 TURNO: 2025-538838

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 04:20:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-09-2004 Radicación: 2004-74670

Doc: ESCRITURA 2726 del 24-09-2004 NOTARIA 34 de 3OGOTA D.C. 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: NORCO S.A. - ANTES NORCO LTDA. NIT# 860353004 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-10-2004 Radicación: 2004-75950

Doc: ESCRITURA 2805 del 30-09-2004 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: NORCO S.A. NIT# 860353004 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-06-2005 Radicación: 2005-45345

Doc: ESCRITURA 1354 del 03-05-2005 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$17,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: NORCO S.A. - ANTES NORCO LTDA. NIT# 860353004

A: SANCHEZ SANCHEZ GRICELDA CC# 20338704 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-06-2005 Radicación: 2005-45345

Doc: ESCRITURA 1354 del 03-05-2005 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANCHEZ SANCHEZ GRICELDA CC# 20338704 X

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-06-2005 Radicación: 2005-45345

Doc: ESCRITURA 1354 del 03-05-2005 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. 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: SANCHEZ SANCHEZ GRICELDA CC# 20338704 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-06-2005 Radicación: 2005-45345

Doc: ESCRITURA 1354 del 03-05-2005 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,901,515

Se cancela anotación No: 2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509251233121822139

Nro Matrícula: 50N-20437512

Página 4 TURNO: 2025-538838

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 04:20:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

SECCIÓN PERSONAS NOMBRE CORREGIDO VALE ART.35 DL.1250/70. ECL.C2005-7207

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-7207 Fecha: 05-10-2005

ANOTACIONES 5 Y 6 SECCIÓN PERSONAS NOMBRE CORREGIDO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL.C2005-7207

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-538838 FECHA: 25-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**Pago a Los Rosales Constructora
Inmobiliaria SAS**



\$ 316.000 COP



Transacción aprobada (PSE)

Información de la transacción

Transacción # 13858-1758836609-92305

Referencia 1gJZkG_1758836187_ZkJyo3Akn

Pago efectuado con



Comprobante de pago PSE

Estado de la transacción:	Aprobada
Descripción del pago:	AVALÚO AFILIADO CAJAHONOR TARJETA CREDITO TARIFA BASE
Banco:	BANCO POPULAR
Pago efectuado a:	Los Rosales Constructora Inmobiliaria SAS - (Los Rosales Constructora Inmobiliaria SAS NIT 900441334)
Fecha de la transacción:	2025-09-25T16:43:38.657
Código Único de Seguimiento (CUS):	1802578815
Ticket ID:	175883660992305

 PAGOS SEGUROS POR 

 Grupo Cibest



ARCHIVO: LRCAJA-1048847770

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1048847770
	Hash documento:	5d45218597
	Fecha creación:	2025-10-02 20:18:56

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado en AvalSign. Token: 850980	 cc. 91.528.506
Puntos: Email: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.204.189.245 2025-10-02 09:36:00	

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>

