



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1014230069

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DAVID RAMOS PéREZ
NIT / C.C CLIENTE	1014230069
DIRECCIÓN	CARRERA 24 NO. 3A 20 APARTAMENTO 306 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL MURANO PH
SECTOR	Urbano      Estrato 4
BARRIO	Ciudadela La Prosperidad
CIUDAD	Madrid
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
IDENTIFICACIÓN	52521864

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/09/2025
FECHA INFORME	02/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 aíños
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JORGE ENRIQUE MEDINA - HEYDY TULIA SEGURA PERDOMO			
NUM. ESCRITURA	1675 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	NOTARIA 15 DE BOGOTA	FECHA 05/12/2019
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	0000000000030906900005017			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MURANO PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	184760	VRxM2 3643.46
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.091%			

M. INMOB.	N°
50C-2071086	APARTAMENTO 306 TO 1

## OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en la Carrera 24 No. 3a-20 TORRE 1 APARTAMENTO 306 CONJUNTO MURANO .

**Distribución del inmueble:** Sala comedor, cocina integral, zona de ropa, estudio, dos baños, tres habitaciones, balcón.

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,389,493

VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,389,493

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 3.

## NOMBRES Y FIRMAS



DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO  
Perito Actuante  
C.C: 52521864 RAA: AVAL-52521864  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-01 17:58:00



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	1144
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:** Acuerdo 007 de 2012

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.99	AREA	M2	51
AREA PRIVADA	M2	50.71	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23.699.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	50.71

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 24 NO. 3A 20 APARTAMENTO 306 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL MURANO PH | Ciudadela La Prosperidad | Madrid | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1350, fecha: 30/09/2019, Notaría: NOTARIA 15 DE BOGOTA y ciudad: BOGOTA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	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	13
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2019

## 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	50.71	M2	\$3,162,877.00	100.00%	\$160,389,492.67
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$160,389,493</b>
Valor en letras	Ciento sesenta millones trescientos ochenta y nueve mil cuatrocientos noventa y tres Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	Conjuntos residenciales de Torres de apartamentos					

**SALVEDADES**

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 3.

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

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1350, Fecha escritura: 30/09/2019, Notaría escritura: NOTARIA 15 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 184760, Total unidades: 1144, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 13, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Jardín infantil: Sí, Piscina: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 2 por torre

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble presenta pisos terminados en laminado y cerámica, muros en acabado pintado con sectores en enchape, techos en acabado de pintura tipo carraplast, así como cocina integral instalada.

**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	CJR MURANO		\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$3,278,446.07	305 4175592
2	CJR BOREAL	9	\$173,000,000	0.95	\$164,350,000	0	\$	0	\$	\$3,043,518.52	320 4101615
3	CJR VENTURA	13	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$3,166,666.67	3022503742
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	55.9	50.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,278,446.07
2	5	58	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,043,518.52
3	13	55	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
	<b>6 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,162,877.09</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$117,509.61</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.72%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,280,386.70	<b>TOTAL</b>	\$166,348,409.54
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,045,367.47	<b>TOTAL</b>	\$154,430,584.59
VALOR TOTAL	\$160,389,492.67			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-[https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-madrid-cr.\\_murano-la-prosperidad-3-habitaciones-2-banos/10159-M5753796](https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-madrid-cr._murano-la-prosperidad-3-habitaciones-2-banos/10159-M5753796)

2.-<https://www.lincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-madrid/192917436>

3.-<https://www.lincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-la-prosperidad-madrid/192667627>

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 24 NO. 3A 20 APARTAMENTO 306 TORRE 1  
CONJUNTO RESIDENCIAL MURANO PH | Ciudadela La  
Prosperidad | Madrid | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

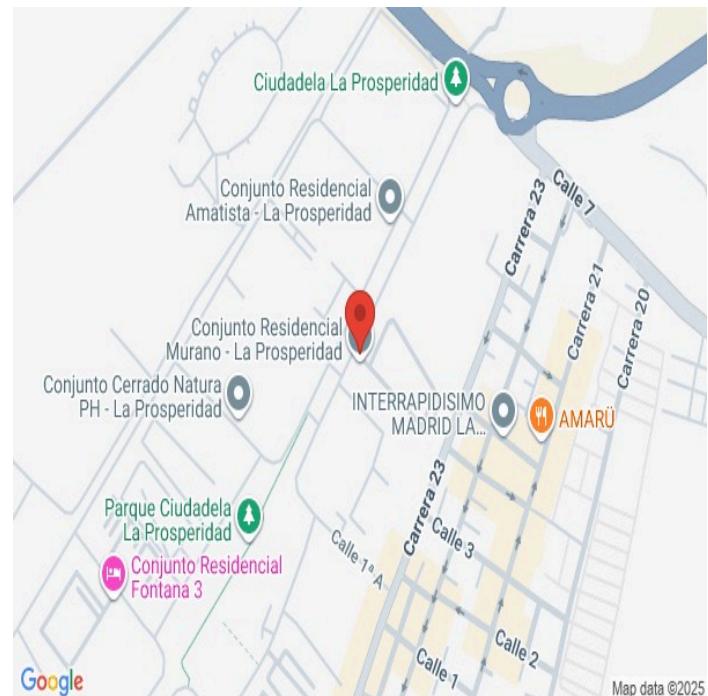
**Latitud:** 4.7361100250809995

**Longitud:** -74.27987090837851

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 44' 9.996''

**Longitud:** 74° 16' 47.535''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



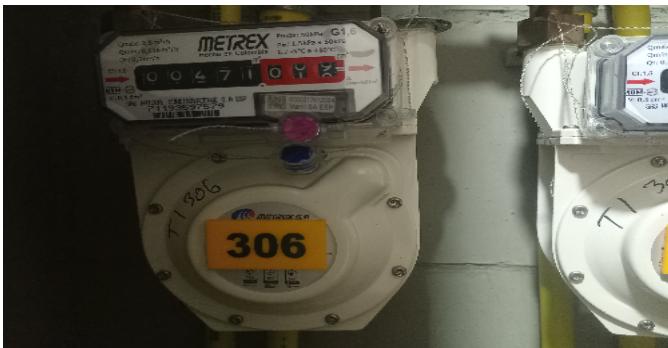
Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón

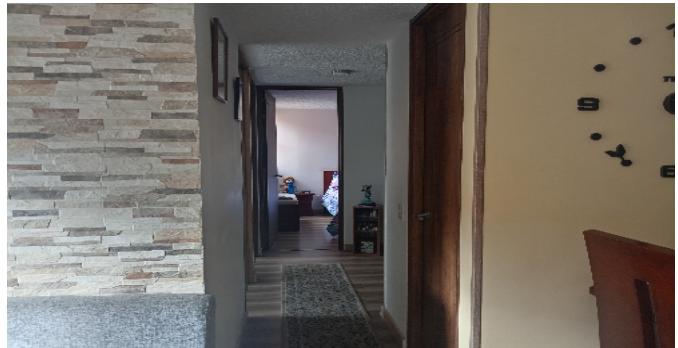


## FOTOS: General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest hab. 2



## FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS: General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



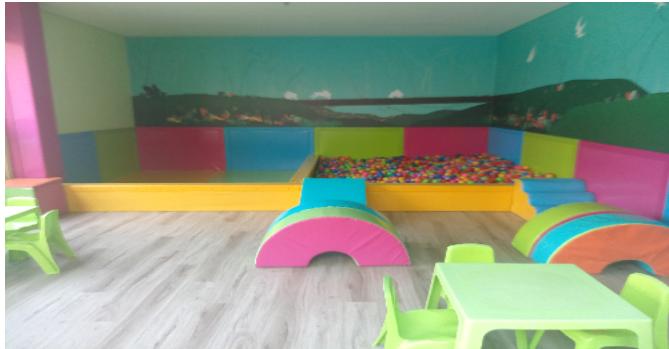
Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS: General

Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



ENTRADA TORRE



## FOTOS: General

GARAJE VISITANTES



FACHADA TORRE



SALON DE JUEGOS



## 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1014230069



PIN de Validación: b0160a20



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra actualmente 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: b0150a00



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



#### 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 Edificaciónes y 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



PN de Validación: 1015020



<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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Patrimoniales y Similares

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

## Régimen Régimen Académico

## Categoría 10 Semejantes 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: b0160a80



<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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTO 402

Teléfono: 3213109549

Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

#### Titulos 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 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.



PIN de Validación: 00150920



<https://www.jss.org.cn>



PIN DE VALIDACIÓN

b0f60a80

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez  
Representante Legal

Página 5 de 5





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

Certificado generado con el Pin No: 2509253360121805161

Nro Matrícula: 50C-2071086

Pagina 2 TURNO: 2025-707146

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 01:47:36 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: 19-12-2019 Radicación: 2019-104291

Doc: ESCRITURA 1675 del 05-12-2019 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D.C.

**VALOR ACTO: \$103,600,000**

ESPECIFICACION COMPRAVENTA 0125 COMPRAVENTA VIS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-i-Titular de dominio Incompleto)**

DE: FIDUCIARIA COLMENA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIREICOMISO DE CONSTRUCCION MURANO -

NIT:630054090-6

A: MEDINA JORGE ENRIQUE

A: SEGURA PERDOMO HEYDRY TUHA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-12-2019 Radicación: 2019-104291

Doc: ESCRITURA 1675 del 05-12-2019 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MEDINA JORGE ENR

CC# 17096129 X

**DE: SEGURA PERDOMO HEYDY TULIA**

CC# 51610274 X

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 3

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509253360121805161

Nro Matrícula: 50C-2071086

Página 3 TURNO: 2025-707146

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 01:47:36 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

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

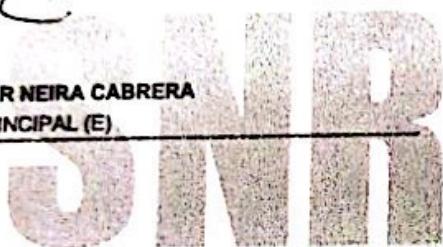
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-707146 FECHA: 25-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

26 septiembre 2025

Comercio

**LOS ROSALES CONST IN**

Importe

\$300.000,00

---

Forma de pago

**CUENTA DE AHORROS**

Número de cuenta

**•7995**

---

Concepto

**Pago en comercio**

Tipo de operación

**Pago con QR**

Número comprobante

**32584250898156099029968147927084256**

Comisión

**\$0,00 más IVA**

GMF

**Exento**



ARCHIVO: LRHIPO-1014230069

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1014230069
	<b>Hash documento:</b>	8fda4df176
	<b>Fecha creación:</b>	2025-10-02 20:51:24

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO Documento: 52521864 Firmado en AvalSign. Token: 180525	
<p><b>Puntos:</b> Email: mildredrobayogarcia@gmail.com Celular: 3213109549 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.102.91.231   2025-10-01 17:58:00</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>

