



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	02/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA
Barrio	Parques de santa MarÃa
Ciudad	Madrid
Departamento	Cundinamarca
Propietario	YAMILE BUSTOS RODRIGUEZ

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAIRO EFRAÍN SEPÚLVEDA VEGA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **YAMILE BUSTOS RODRIGUEZ** ubicado en la CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA Parques de santa MarÃa , de la ciudad de Madrid.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$163,693,162 pesos m/cte (Ciento sesenta y tres millones seiscientos noventa y tres mil ciento sesenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	68.34	M2	\$2,156,127.00	90.02%	\$147,349,719.18
Area Privada Libre	PATIO	7.58	M2	\$2,156,127.00	9.98%	\$16,343,442.66
TOTALES					100%	\$163,693,162

Valor en letras

Ciento sesenta y tres millones seiscientos noventa y tres mil ciento sesenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
RAANro: AVAL-52521864 C.C: 52521864
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-06 12:40:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	163,693,161.84
Proporcional	0	0	Valor asegurable	163,693,162
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-80577 714	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAIRO EFRAÍN SEPÚLVEDA VEGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80577714	Teléfono	3138852999
Email	jairoseve1@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	YAMILE BUSTOS RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1014182947	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA				
Conjunto	BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA				
Ciudad	Madrid	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Parques de Santa María	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una casa ubicada en la CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACIÓN 2 URBANIZACIÓN PARQUES DE SANTA MARÍA</p> <p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, baño social, área disponible, patio, dos habitaciones, estudio, baño.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	73.7	AREA	M2	49
AREA PRIVADA	M2	68.34	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	16.393.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.58			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68.34
AREA LIBRE MEDIDA	M2	7.5	AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.58
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas medias				
Actualidad edificadora	Se encuentran agrupaciones de casas alrededor y casas nph				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 017 de 2006</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1055	EscrituraDePropiedad	03/06/2025	NOTARIA 69 DE BOGOTA	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1744805	30/09/2025	0.5666%	0103000000390901 900000296 010300390296901	CASA

Observación El inmueble no cuenta con limitaciones al dominio.

Observación El inmueble no cuenta con garaje.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de afluencia.				

Escríptura de Propiedad Horizontal	5895		Fecha escritura	14/11/2008	
Notaria escritura	NOTARIA 13 DE BOGOTA		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	0	Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	N/A	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 5895, Fecha escritura: 14/11/2008, Notaría escritura: NOTARIA 13 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 0, Total unidades: S/I, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: N/A, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>NOTA</p> <p>Aunque el inmueble se encuentra constituido en escritura bajo el régimen de propiedad horizontal, no hace parte de un conjunto cerrado, por lo cual no cuenta con servicio de vigilancia privada ni genera pago de cuota de administración, ya que no existen áreas comunes o servicios compartidos entre varias unidades de vivienda.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	16 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si

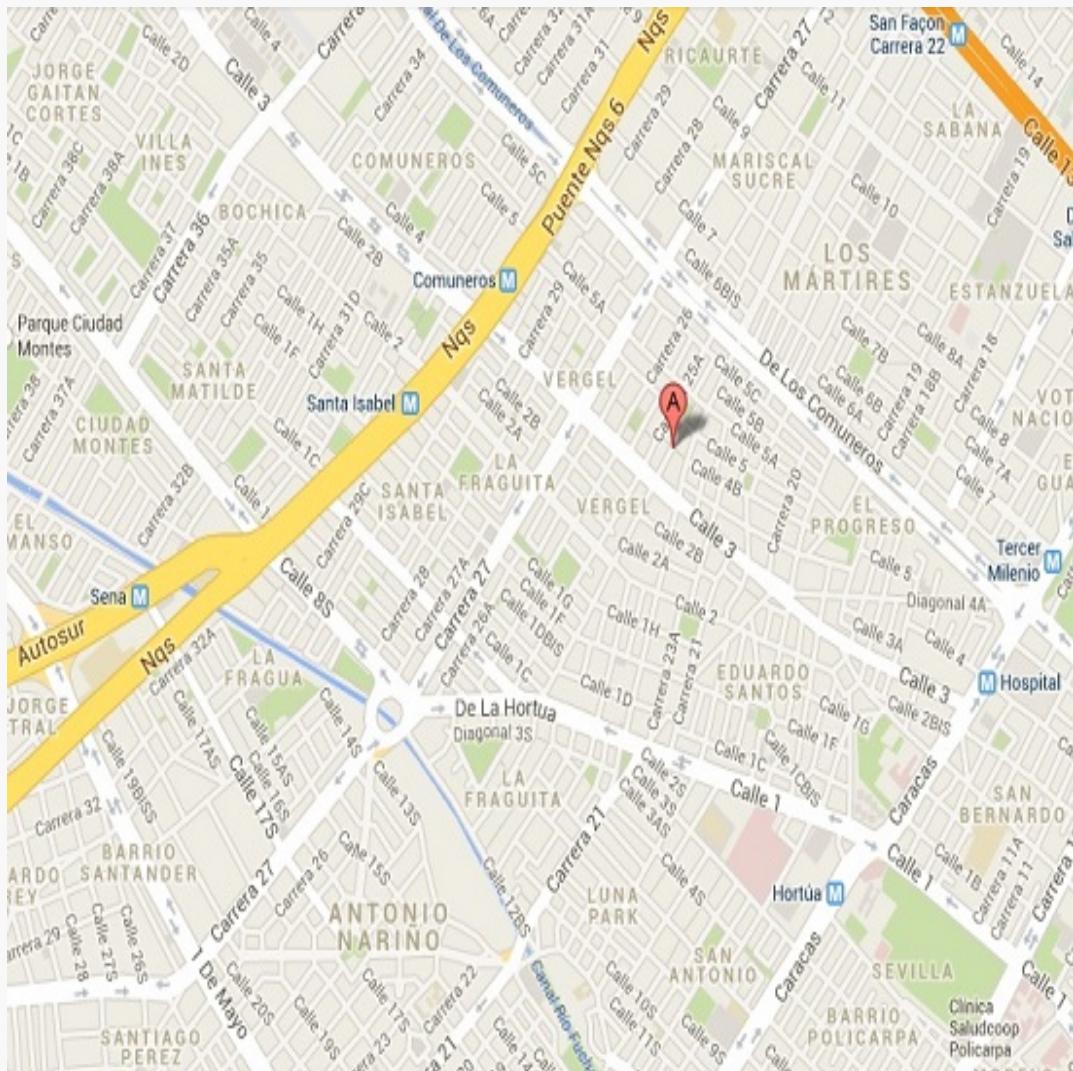
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. NOTA En el primer nivel de la vivienda hay un área disponible, la cual actualmente ha sido acondicionada y se utiliza como habitación				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular

Observación	El inmueble presenta muros en ladrillo a la vista pintados, pisos en cerámica, cocina dotada con mesón, y cubiertas diferenciadas: en el segundo nivel con teja de fibrocemento y en el primer nivel con cielo raso en carraplast.
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dirección:

CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA | Parques de santa MarÃa | Madrid | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.728137676827632

GEOGRAFICAS : 4° 43' 41.2968''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.28262746330802

GEOGRAFICAS : 74° 16' 57.4572''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	AGRUPACION PARQUES DE SANTA MARIA		\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,794,117.65	3125323168
2	AGRUPACION PARQUES DE SANTA MARIA		\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$2,980,392.16	3115811912
3	AGRUPACION PARQUES DE SANTA MARIA		\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,794,117.65	3214741813
4	AGRUPACION PARQUES DE SANTA MARIA		\$118,000,000	0.95	\$112,100,000	0	\$	0	\$	\$2,198,039.22	3128767078
Del inmueble		2	.	.	.	0	.	.	0		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	55	51	0.75	1.0	1.0	1.0	1.0	0.75	\$2,095,588.24
2	15	55	51	0.75	1.0	1.0	1.0	1.0	0.75	\$2,235,294.12
3	16	55	51	0.75	1.0	1.0	1.0	1.0	0.75	\$2,095,588.24
4	16	55	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,198,039.22
16 a±os										
								PROMEDIO	\$2,156,127.46	
								DESV. STANDAR	\$71,540.08	
								COEF. VARIACION	3.32%	

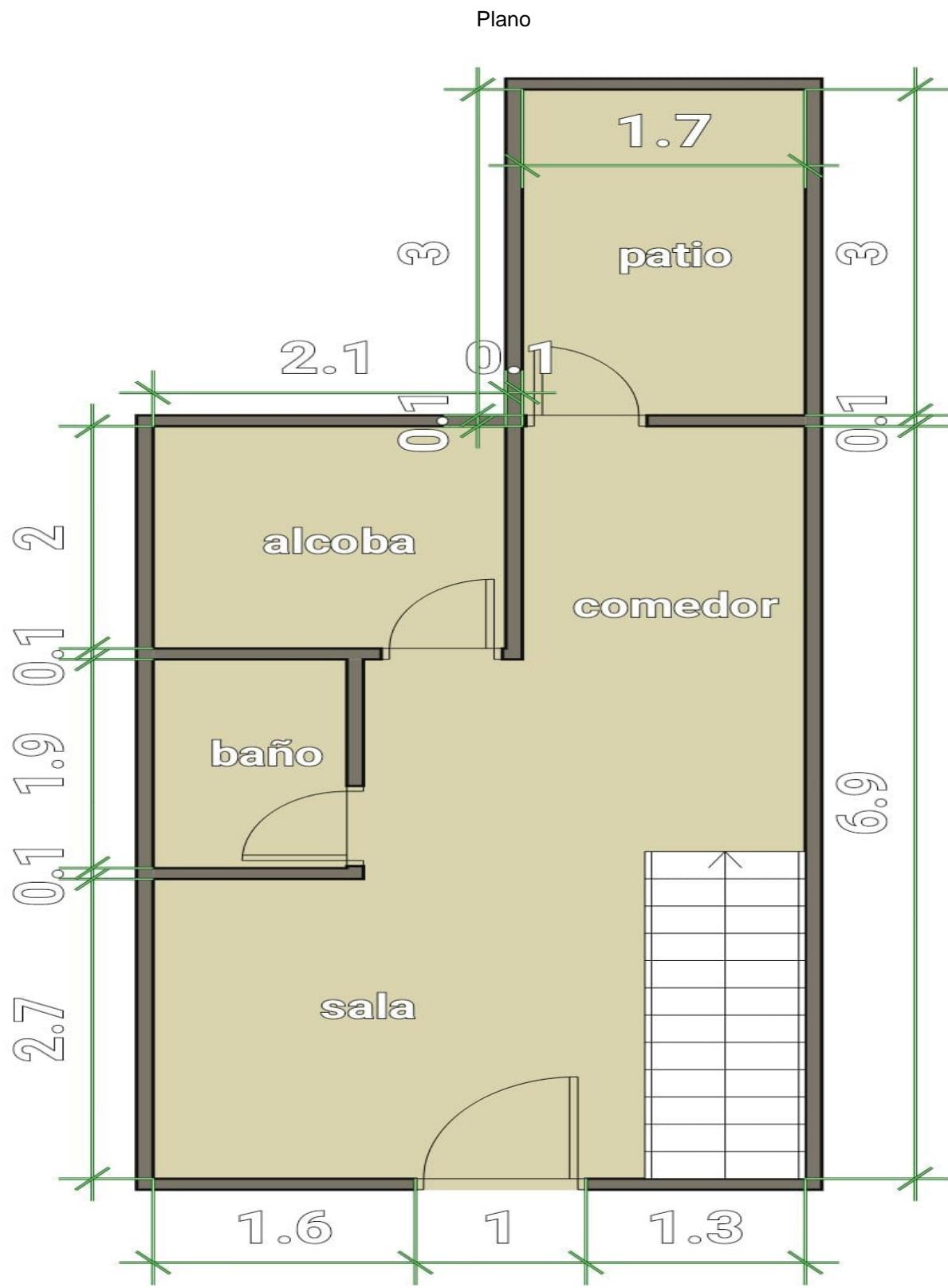
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,227,667.54	TOTAL	\$152,238,799.48
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,084,587.37	TOTAL	\$142,460,701.07
VALOR TOTAL		\$147,349,719.18		

Observaciones:

Las muestras identificadas tanto en el área físicamente como en medios digitales no presentan las mismas dimensiones del inmueble objeto de valoración. Sin embargo, se evidenció que en la urbanización existen viviendas con diferentes áreas construidas, por lo que las muestras seleccionadas corresponden a unidades de medida similar, ubicadas en la urbanización, manteniendo condiciones comparables para el análisis de valor, así como también las muestras consideradas para el análisis presentan un área construida de **44 m²**; sin embargo, a cada una de ellas se le adicionó el **área privada correspondiente al patio**, siguiendo el mismo criterio aplicado al inmueble objeto de valoración.

Enlaces:

1.-N/A
 2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-madrid-el-sosiego-2-habitaciones-2-banos-1-garaje/2469-M5849506>
 3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-nn-madrid-2708908>
 4.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/4282166448734560/>



Plano

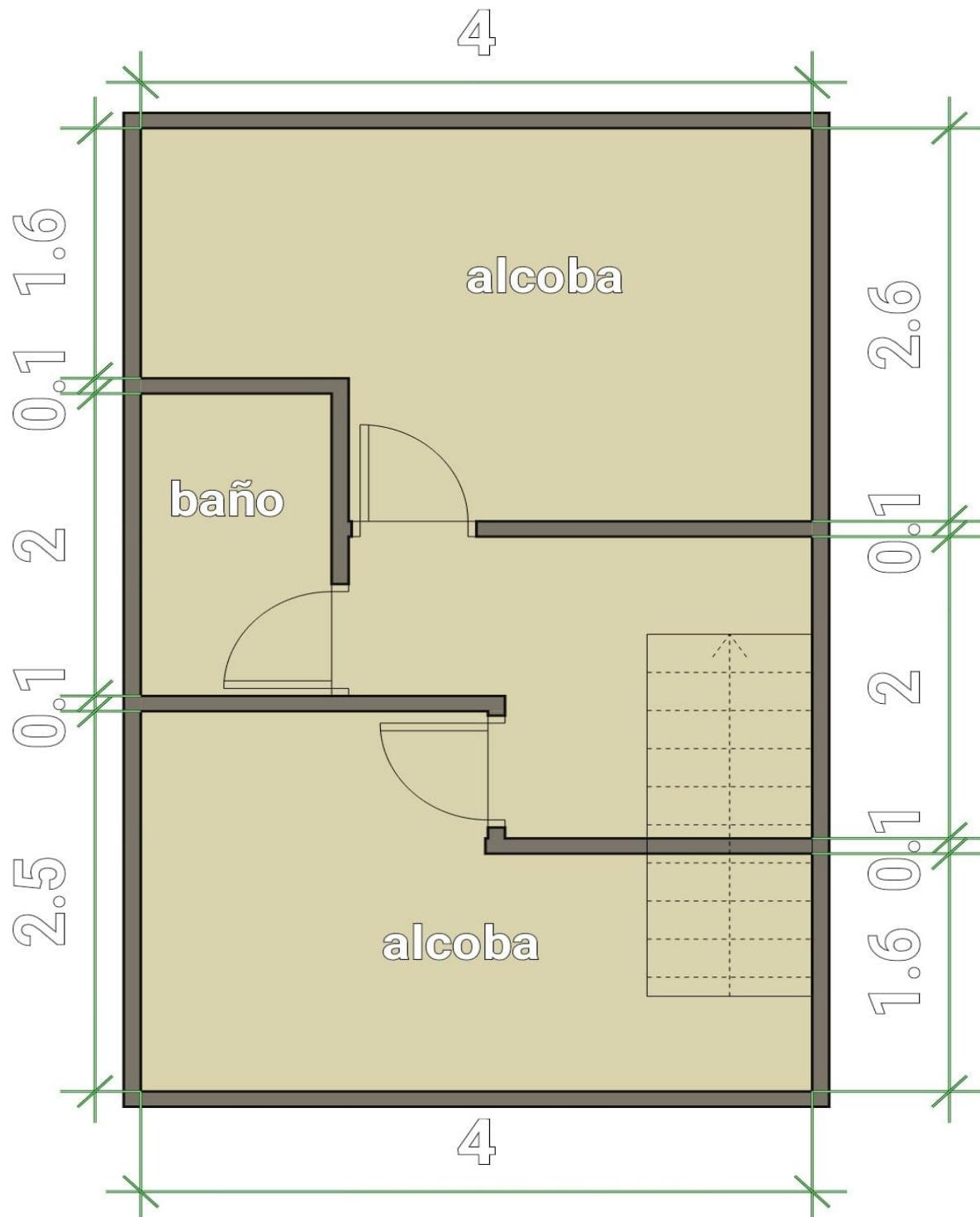


Foto Selfie



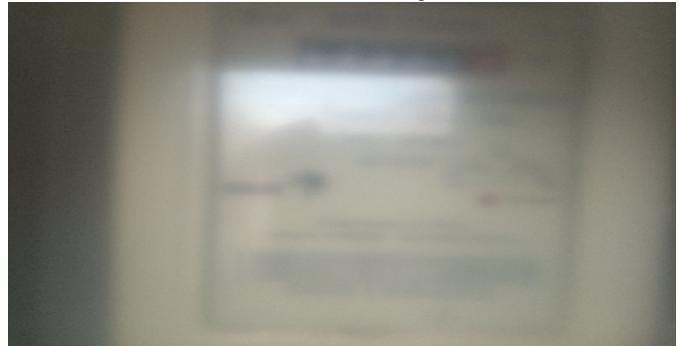
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



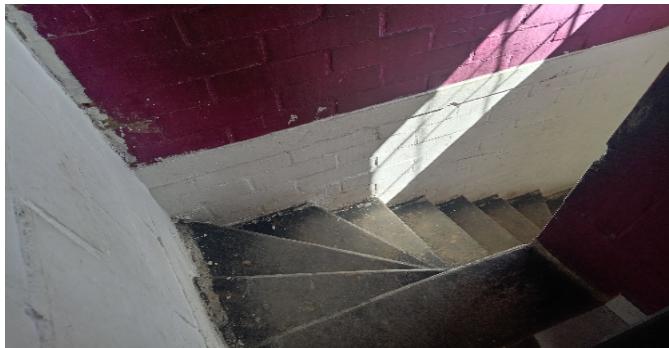
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Estudio



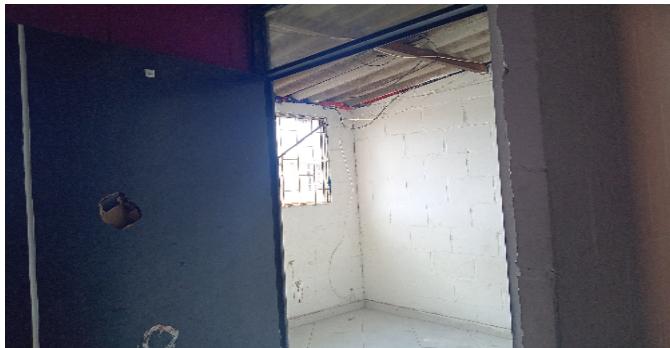
Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



ANTEJARDIN



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-80577714



PIN de Validación: c0840b03



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DOLLY MILDRED RÓBAYO 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 avalador AVAL-52521864.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra ~~Autorizado~~ y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1840b03

<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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1840b03



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



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, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1840b03



<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 hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3213109549

Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

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: c0840b03



PIN DE VALIDACIÓN

c0840b03

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Rosales
RAA AVALUO: LRCAJA-80577714 M.I.: 50C-1744805
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845

Nro Matrícula: 50C-1744805

Pagina 1 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-01-2009 RADICACIÓN: 2009-1007 CON: ESCRITURA DE: 06-01-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5895 de fecha 14-11-2008 en NOTARIA 13 de BOGOTA D. C. CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 con area de 73.70 M2. con coeficiente de 0.5666% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 2064 DEL 24-09-2009, NOTARIA 69 DE BOGOTA, SE MODIFICO SU COEFICINETO DE COPROPIEDAD EN 0.4445%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA, EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO LOS CUALES ADQUIRIO ASI: PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE HELM TRUST S.A ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A FIDUCREDITO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ACTIVOS MEGABANCO S.A, POR ESCRITURA # 2181 DEL 24-10-2007 NOTARIA 69 DE BOGOTA ESTA HIZO CESION DE CONTRATO TRANSFERENCIA A CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL "COOPDESARROLLO EN LIQUIDACION" ANTES BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDE POR ESCRITURA # 3001 DEL 21-12-2006, NOTARIA 43 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE COOPERATIVA PARA LA AUTO GESTION DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO DEL HABITAD LTDA, "COHABITAR" POR ESCRITURA #968 DEL 12-08-1998 NOTARIA 43 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS EDUARDO VELEZ MARTINEZ, JULIO EDUARDO CASTRO RODRIGUEZ, ALBERTO ROJAS PARDO POR ESCRITURA #2166 DEL 26-06-1991, NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A LUIS OCTAVIO ALMANZA QUIROGA POR ESCRITURA #2431 DEL 15-12-1989 NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 12-01-1990 AL FOLIO 1230100, ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON RIVEROS JOSE JOAQUIN SEGUN ESCRITURA #6198 DEL 01-12-1972, NOTARIA 2 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 844983.OTRA PARTE POR COMPRA A HELM TRUST S.A ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A FIDUCREDITO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ACTIVOS, MEGABANCO S.A POR ESCRITURA #2377 DEL 19-11-2007 NOTARIA 69 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR TRANSACCION TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL 100% POR ESCRITURA #2282 DEL 17-10-2007 NOTARIA 43 DE BOGOTA, A CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO EN LIQUIDACION, ESTA ADQUIRIO POR CESION DE CONTRATO CON TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DERECHOS DE CUOTA DEL 56.38% POR ESCRITURA #2078 DEL 24-09-2007 NOTARIA (SIC) DE BOGOTA, DE BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA BANCOOP EN LIQUIDACION, ESTOS 2 ADQUIRIERON JUNTO CON LUIS OCTAVIO ALMANZA QUIROGA, CARLOS EDUARDO VELEZ MARTINEZ, CARLOS EDUARDO CASTRO RODRIGUEZ, ALBERTO ROJAS PARDO, Y PERSONAS INDETERMINADAS POR DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA SEGUIDO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA POR OFICIO #313 DEL 16-04-2004 REGISTRADO EL 19-04-2004, AL FOLIO 1230101.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION "PARQUES DE SANTA MARIA"

1) CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 AGRUPACION DE VIVIENDA "PARQUES DE SANTA MARIA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845

Nro Matrícula: 50C-1744805

Página 3 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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 005 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$34,750,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR.

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA 830053363

A: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO

CC# 1026255400 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO

CC# 1026255400 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 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: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO

CC# 1026255400 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$656,323.46

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-2011 Radicación: 2011-24818

Doc: ESCRITURA 504 del 26-02-2011 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845

Nro Matrícula: 50C-1744805

Página 5 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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: 2025-718749 FECHA: 30-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

← Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



(i) Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
01 de octubre de 2025 a las 08:42 a. m.

Referencia
M10661398