



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	05/11/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección.</b>	CL 71 72- 97 AP 303		
<b>Barrio</b>	BOYACA REAL		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	GRISALES TORRES ENLLEELS MAURICIO Y OTRO		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JORGE ARMANDO MEDINA ORTEGON

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 **GRISALES TORRES ENLLEELS MAURICIO Y OTRO** ubicado en la CL 71 72- 97 AP 303 BOYACA REAL, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$251,201,218 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y un millones doscientos un mil doscientos dieciocho).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA







Código	LRCAJA-1049616528	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	JORGE ARMANDO MEDINA ORTEGON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049616528	Teléfono	3214305728
Email	jorge.medina5703@				
Datos del propietario:					
Propietario	GRISALES TORRES ENLLEELS MAURICIO Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79524295	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 71 72- 97 AP 303				
Conjunto	EDIFICIO CIPRES REAL 1 PROPIEDAD HORIZONTAL				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BOYACA REAL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma como referencia la avenida Boyacá en sentido de norte a sur y llegar a la calle 71 y dirigirse al occidente por una cuadra, el predio es esquinero</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> (aquí, una breve descripción de las dependencias) El predio consta de 2 alcobas con closet privado, un baño social, sala comedor, cocina con zona de lavandería</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El predio cuenta con los servicios de agua, luz eléctrica y gas domiciliario, donde se observa los contadores instalados y funcionales, donde son independiente y exclusivos los contadores</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>53.06</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>48.44</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>161587000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	53.06	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	48.44	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	161587000	AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	53.06	AREA	M2																															
AREA PRIVADA	M2	48.44	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	161587000																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.60</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>48.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
Perspectivas de valoración																																			
Actualidad edificadora																																			
Comportamiento Oferta y Demanda																																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. si el inmueble esta sometido a régimen de propiedad horizontal ESCRITURA 2560 del 16-06-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> El POT actual de Bogotá es el <b>Plan de Ordenamiento Territorial "Bogotá Reverdece 2022-2035"</b> , establecido por el Decreto 555 de 2021.																																		



ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaría	Ciudad	
972	EscrituraDePropiedad	14/03/2024	UNICA	Acacias	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1947189	11/10/2025	AAA0249DLLF	6.41	0056030338001 03003	APTO 303
Observación	NO HAY LIMITACIONES JURÍDICAS				

Observación	El edificio cuenta con garajes privados de algunos propietarios, pero el apartamento en avalúo no cuenta con garaje propio, el edificio tiene tres garajes comunales y uno para motos, son garajes en el primer piso, algunos bajo techo y otros a la intemperie
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La zona del boyaca real es un barrio que lleva varios años en bogota donde se observa una gran actividad edificadora donde se observa un alto grado de venta de inmuebles de casa y lotes grandes donde se estan comprando para la construccion de bodegas o de apartamentos				

Escritura de Propiedad Horizontal	2560		Fecha escritura	16/06/2015	
Notaria escritura	48		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	186000	Total unidades	12	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	Si	Gimnasio	No



		eyectora			
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2560, Fecha escritura: 16/06/2015, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: bogota, Administración: 186000, Total unidades: 12, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				



Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa Fácil
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	10 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación	Se hace la inspección al edificio, pero no se observa grietas, o fallas en la estructura				

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



Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

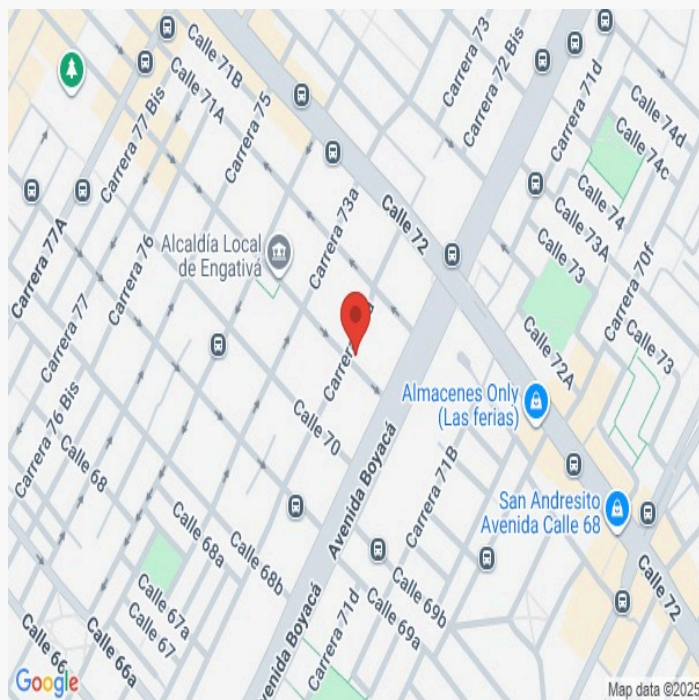
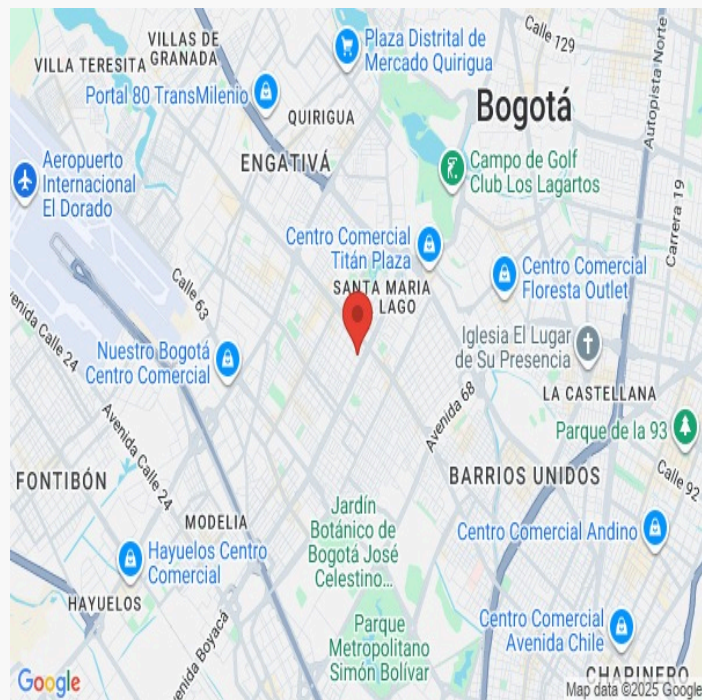
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	En la inspección observamos pisos en buen estado laminados, todas las paredes son estucadas y pintadas en buen estado, los techos están en placa de concreto estucada y pintada, las ventanearías son en marco de aluminio con sus vidrios, las puertas en marco en madera con sus chapas, los closets son en madera en buen estado. El baño tiene pisos y paredes enchapadas con división en vidrio con su inodoro y lavamanos con mobiliario con mesón en mármol, cocina integral con mesón en mármol, una pared en mármol también, extractor, estufa a gas y horno a gas con dos mobiliarios en madera madecor,, piso en baldosa. La puerta de acceso es en madera con dos chapas
-------------	--



**Dirección:**

CL 71 72- 97 AP 303 | BOYACA REAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.6863081

GEOGRAFICAS : 4° 41' 10.7088''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.0967864

GEOGRAFICAS : 74° 5' 48.429''



#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio boyaca real	3	\$258,104,565	0.95	\$245,199,337		\$		\$	\$4,903,986.74	3153136525
2	calle 71 #72 65 Edificio cipres II	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000		\$		\$	\$4,998,246.23	3112475087
3	Carrera 75 con calle 67b y calle 68 Boyaca reala	5	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$5,404,307.19	3332838108
4	carrera 74 a bis con calle 68 b	4	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000		\$		\$	\$5,436,746.99	(601) 2573700
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,903,986.74
2	10	64.35	57.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,998,246.23
3	10	53	49.22	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$5,404,307.19
4	9	56.01	49.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,436,746.99
	10 años									
									PROMEDIO	\$5,185,821.79
									DESV. STANDAR	\$274,052.86
									COEF. VARIACION	5.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,459,874.65	TOTAL	\$264,476,327.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,911,768.93	TOTAL	\$237,926,086.79
VALOR TOTAL	\$251,201,217.68			

Observaciones:

1. Oferta redes sociales, Apartamento en venta de 57.02 M², privados, ubicado en un 3 er piso, acceso por escaleras. Consta de 2 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso laminado en habitaciones y zona social y cerámico en baños y cocina.

2. Oferta directa, contacto la señora luz romero apartamento con 3 alcobas, 2 baños, cocina integral, sala comedor y zona de lavandería, cada alcoba tiene su closet y baños con división en vidrio

3 Ofertas redes sociales. Apartamento de 49.22 mt2, esta propiedad ofrece 3 habitaciones y 2 baños, además de una cocina integral, balcón, terraza y calentador.

4. Oferta redes sociales Apartamento consta de 3 habitaciones con closet, baños con división en vidrio y cocina integral en excelente estado

Enlaces:

1-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-paris-2-habitaciones-2-banos/18332-M61049632src\\_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fboyaca-real%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-paris-2-habitaciones-2-banos/18332-M61049632src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fboyaca-real%2F)

3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-engativa-bogota/192086332>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-boyaca-real-bogota/191230624>

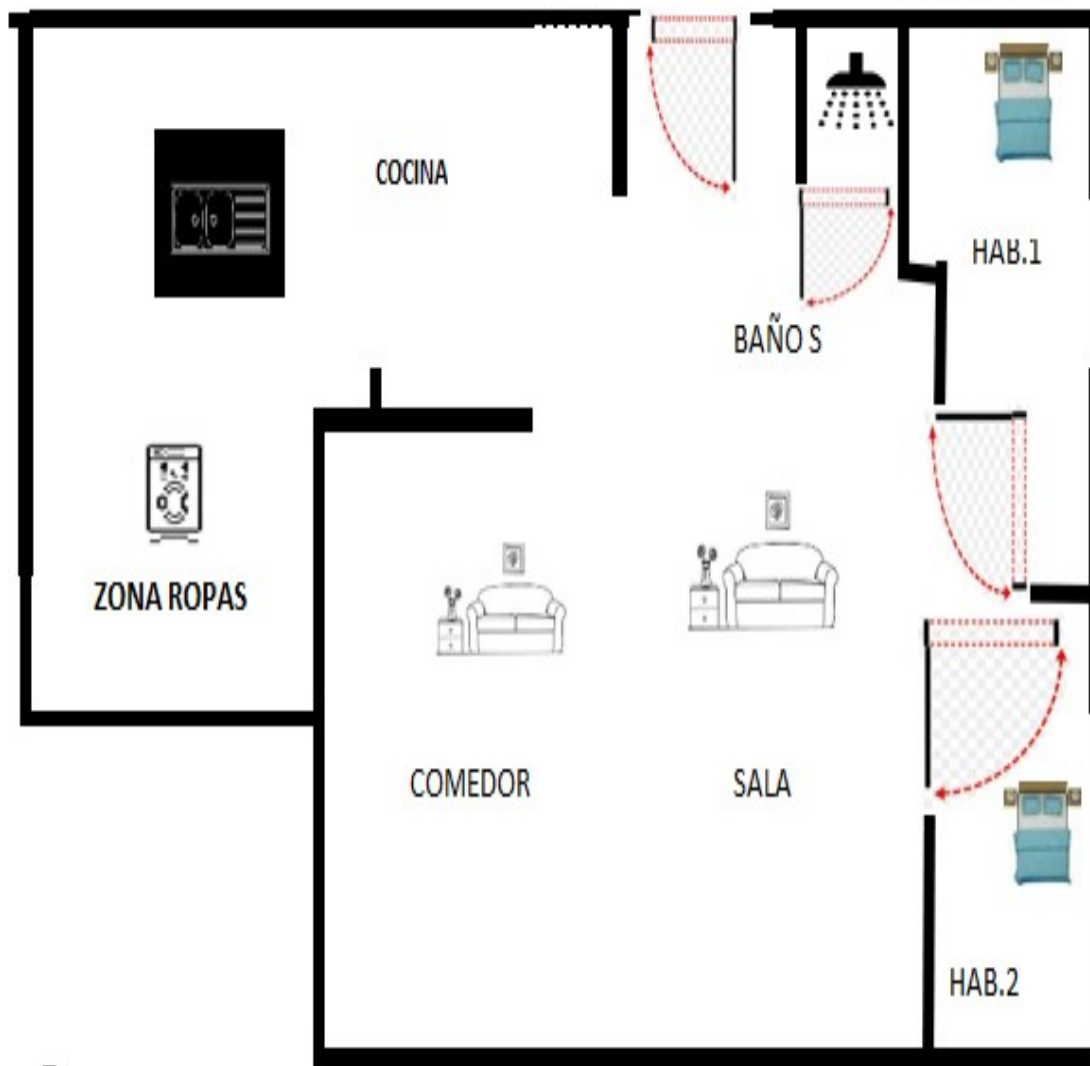


Plano

AREA CONSTRUIDA : 53,06 m<sup>2</sup>

AREA PRIVADA : 48,44 mt<sup>2</sup>

APARTAMENTO



EDIFICIO CIPRES I

CALLE 71 # 72-97 APARTAMENTO 303 BOYACA REAL



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



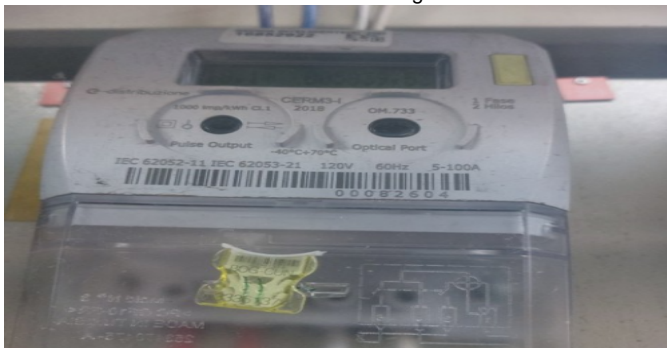
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



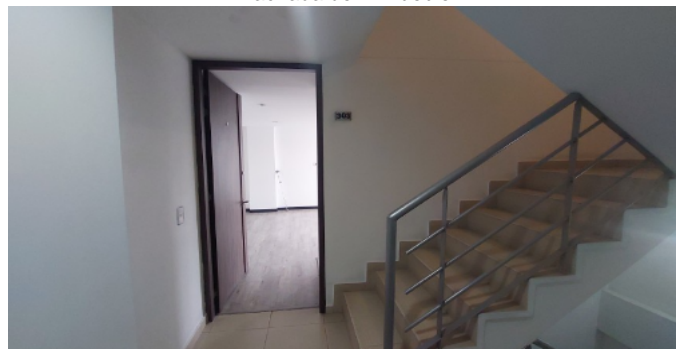
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



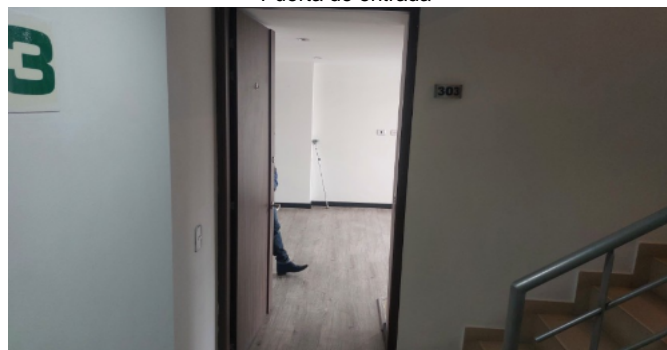
Fachada posterior



Fachada del Conjunto



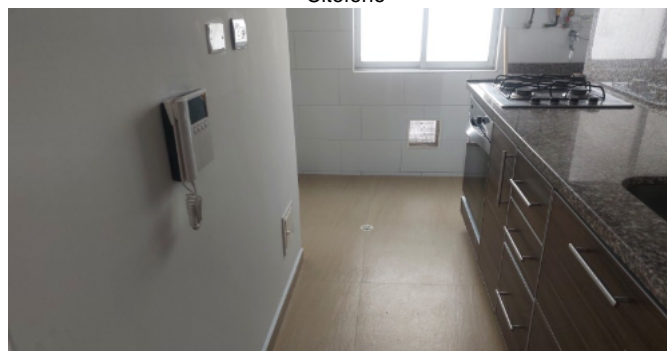
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono





Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



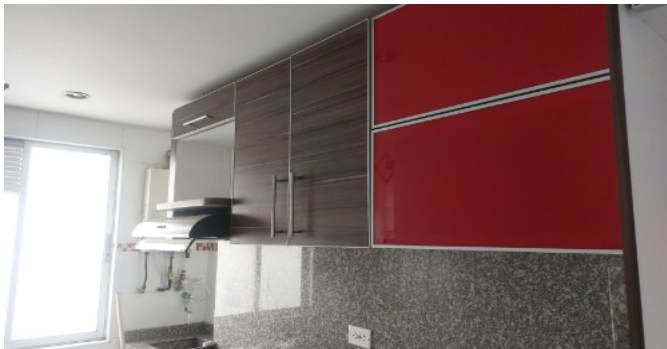
Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas





Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Closet hab. 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2





Closet hab. 2



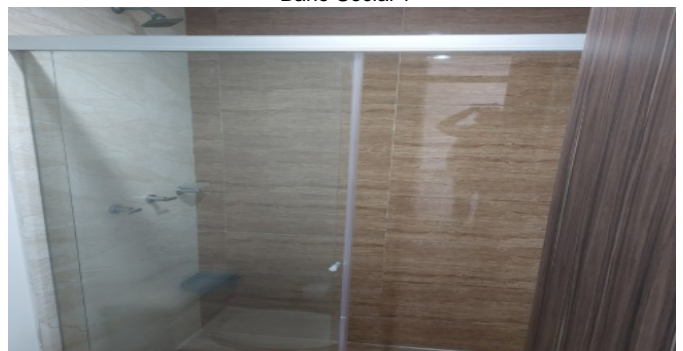
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



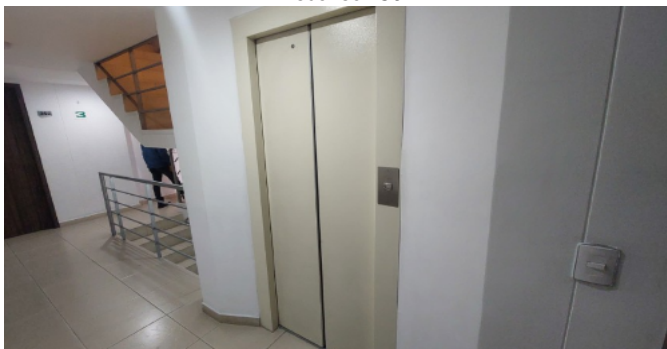
Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ





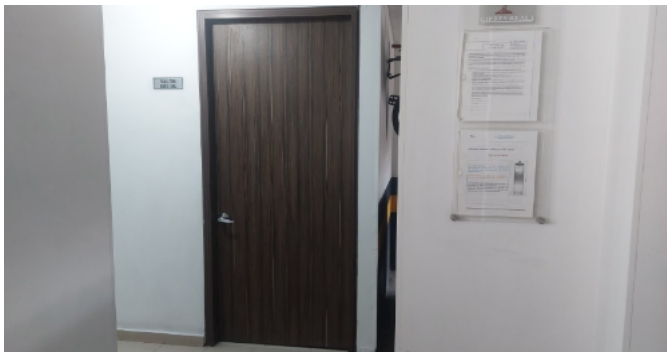
Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ









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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049616528**





PIN de Validación: sb630a2d



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) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: sb630a2d



#### 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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: sb630a2d



#### 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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1049616528 M.I.: 50C-1947189

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: sb630a2d



<http://www.rsg.org.co>



## Categoria 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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

Categoria 13 Intangibile e derivato

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306

Téléf. no: 323397077 1

Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúo-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) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697.

El(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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





PIN de Validación: ab630a2d



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab630a2d**

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.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1049616528 M.I.: 50C-1947189**

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: 2510115986122771410

Nro Matrícula: 50C-1947189

Pagina 1 TURNO: 2025-745337

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 08:47:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 09-09-2015 RADICACIÓN: 2015-78063 CON: ESCRITURA DE: 08-09-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0249DLLFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

APARTAMENTO 303 CON AREA DE 48.44 M2 CON COEFICIENTE DE 6.41% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2560 DE FECHA 16-06-2015 EN NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA URBANA MB SAS, ADQUIRIO POR COMPRA DE CONSTRUCTORA MARTINEZ BAYONA LTDA, POR E.P. # 1280 DE 26-03-2013 NOTARIA 48 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE BAYONA LOPEZ MARIA DEL CARMEN, POR E.P. # 3338 DE 18-12-2010 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, RADICADA EL 05-08-2011 AL FOLIO 50C-1274034. BAYONA LOPEZ MARIA DEL CARMEN ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE BAYONA PEREZ MIGUEL, POR SENTENCIA S/N DE 24-07-1985 DEL JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA D.C., OTRA PARTE ADQUIRIO BAYONA LOPEZ MARIA DEL CARMEN, POR COMPRA DERECHOS Y ACCIONES DE BAYONA LOPEZ CARLOS JULIO, BAYONA LOPEZ MIGUEL, BAYONA DE RODRIGUEZ MARIA IGNACIA, LOPEZ DE HERRERA SOCORRO, BAYONA LOPEZ MARIA TERESA, POR E.P. # 899 DE 02-03-1967 NOTARIA 6 BOGOTA D.C., RADIACADA EL 23-01-1969 AL FOLIO 50C-477786\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 71 72 97 AP 303 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 71 #72-97 APARTAMENTO 303

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1274034

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-09-2015 Radicación: 2015-78063

Doc: ESCRITURA 2560 del 16-06-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA URBANA MB SAS****NIT# 9006026221 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-12-2015 Radicación: 2015-116082



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2510115986122771410****Nro Matrícula: 50C-1947189**

Pagina 2 TURNO: 2025-745337

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 08:47:14 AM

**"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

Doc: ESCRITURA 6172 del 10-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA URBANA MB SAS****NIT# 9006026221****A: GUTIERREZ GARZON MARIA LALID****CC# 23798276 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-02-2017 Radicación: 2017-10881

Doc: ESCRITURA 295 del 03-02-2017 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$114,020,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: GUTIERREZ GARZON MARIA LALID****CC# 23798276****A: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA****CC# 21177416 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-03-2018 Radicación: 2018-22348

Doc: OFICIO 582 del 12-03-2018 JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF. # CDO UNICO

5000140030042180005200

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: SANCHEZ LEAL JUAN CARLOS****CC# 1121329036****A: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA****CC# 21177416 X****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-06-2022 Radicación: 2022-54882

Doc: OFICIO 1183 del 15-06-2022 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR

NO.2018-00052-00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: SANCHEZ LEAL JUAN CARLOS****CC# 1121329036****A: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA****CC# 21177416 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2024 Radicación: 2024-32313

Doc: ESCRITURA 972 del 14-03-2024 NOTARIA UNICA de ACACIAS

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510115986122771410

Nro Matrícula: 50C-1947189

Pagina 3 TURNO: 2025-745337

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 08:47:14 AM

**"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

DE: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA

CC# 21177416

A: CAVIEDES ROJAS ELIZABETH

CC# 52100338 X

A: GRISALES TORRES ENLLEELS MAURICIO

CC# 79524295 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-21922

Fecha: 03-11-2016

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-745337

FECHA: 11-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



10:39

80

Bre-B



## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRbsHgiMb7EC

04 nov. 2025 - 10:39 a.m.

Valor de la transferencia

**\$ 300.000**

Costo de la transferencia

**\$ 0,00**

### ¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

### ¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros

\*8099



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y  
solicitudes



Ajustes