



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CL 133 129 81		
Barrio	TOSCANA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	SANCHEZ DE GIRALDO ANA BEIBA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DAIMER ADRIAN GIRALDO SANCHEZ

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 **SANCHEZ DE GIRALDO ANA BEIBA** ubicado en la CL 133 129 81 TOSCANA, 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 \$182,377,252 pesos m/cte (Ciento ochenta y dos millones trescientos setenta y siete mil doscientos cincuenta y dos).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	34.50	M2	\$3,281,818.00	62.08%	\$113,222,721.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	47	M2	\$1,471,373.00	37.92%	\$69,154,531.00
TOTALES					100%	\$182,377,252

Valor en letras
Ciento ochenta y dos millones trescientos setenta y siete mil doscientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-17 15:02:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	182,377,252.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	182,377,252
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1112624009	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	DAIMER ADRIAN GIRALDO SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1112624009	Teléfono	3196568042
Email	daimer.giraldo 3361@correo.pllicia.gov.co daimersanchez32@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SANCHEZ DE GIRALDO ANA BEIBA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	38892446	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 133 129 81				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	TOSCANA	Ubicación	Terreno Â– ConstrucciÃ³n
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega así: La vivienda se encuentra diagonal al colegio Jose María Vélez (IED).</p> <p>Distribución del inmueble: Primer piso: Sala, comedor, baño social, cocina y habitación. Segundo piso: 3 habitaciones y baño social. Tercer piso: Cubierta de escalera, terraza y zona de ropas.</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	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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> <p>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.</p>				
Forma Geométrica	Regular	Frente	3 m.		
Fondo	11.50 m.	Relación frente fondo	3.8		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	34.50 m2.
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	No especifica
Uso Compatible Norma	Residencial, comercio e industria
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Renovación
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	1.3
Antejardin	0
AislamientoPosterior	4m.
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	No especifica
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No presenta
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	NOTA: El tratamiento urbano de renovación contempla dos alternativas:

- Aplicar un índice de construcción base de 1.3, lo que corresponde a un área construida de **44.85 m²**.
- O bien, establecer un aislamiento posterior de **4 metros**, con lo cual se permite un área construida de **47 m²**.

Durante la inspección física se verificaron las siguientes áreas construidas:

- **Primer piso:** 34.50 m²
- **Segundo piso:** 31.83 m²
- **Tercer piso:** 2.00 m²
- **Área total construida existente:** 68.33 m²

Para efectos del presente informe, se liquidará el área de construcción conforme a la segunda alternativa, es decir, **47 m²**.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2065	EscrituraDePropiedad	28/11/2024	59	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50N-1151050	29/10/2025	AAA0135CSYN	0092291525000000 00	CASA
Observación				

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes		100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento		0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial		mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar		100-200			
Comercial		0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

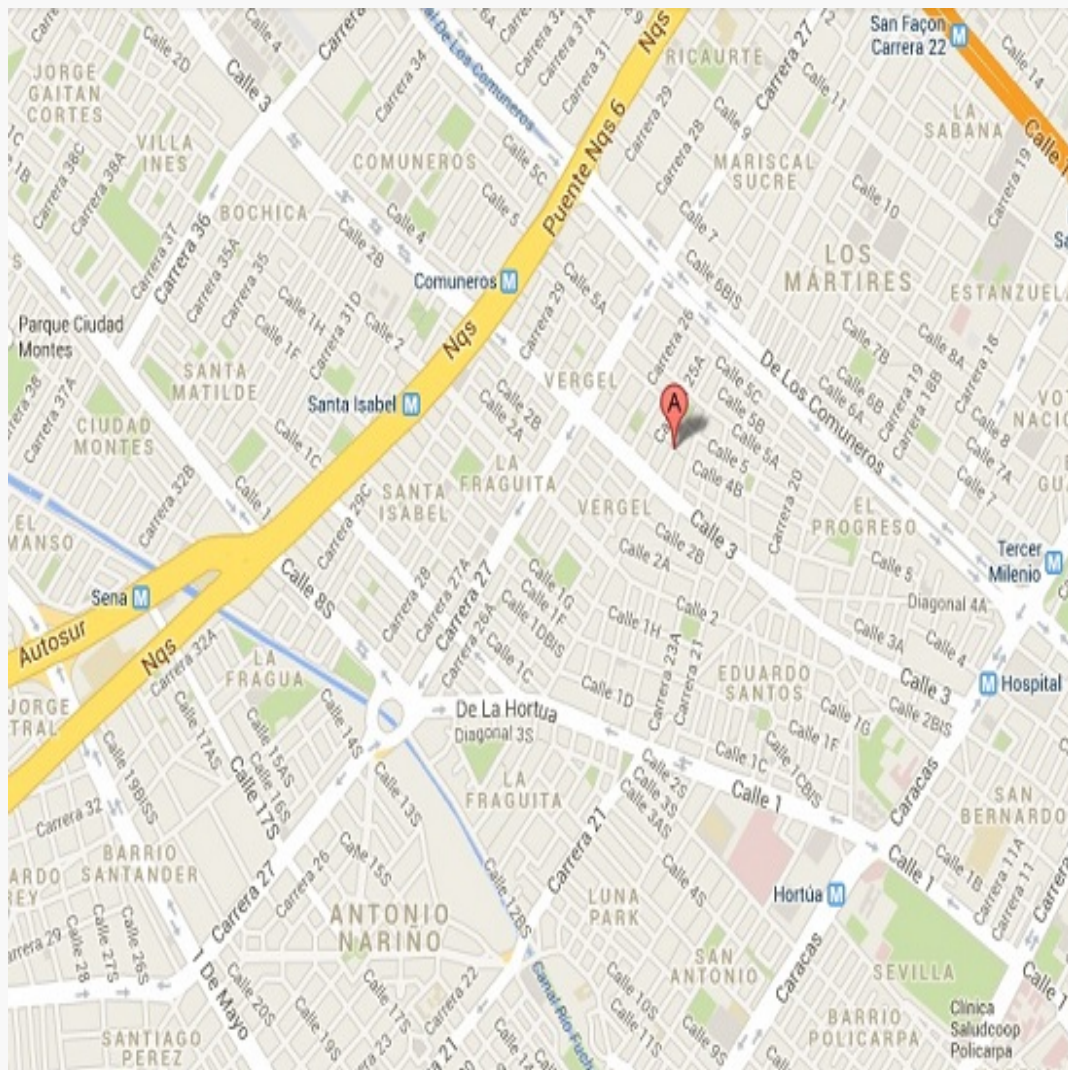
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1989	Edad Inmueble	36	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	S/l.				
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	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	1	Baños privados	0	Estar	1
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	Casa. Primer piso: Sala, comedor, baño social, cocina y habitación. Segundo piso: 3 habitaciones y baño social. Tercer piso: Cubierta de escalera, terraza y zona de ropas. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.							

Dirección: CL 133 129 81 | TOSCANA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.74398704300006
GEOGRAFICAS : 4° 44' 38.3526''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1127524039999
GEOGRAFICAS : 74° 6' 45.9072''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. TOSCANA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3124731372	33	90	\$1,450,000	\$130,500,000
2	B. TOSCANA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3124731372	33	105	\$1,250,000	\$131,250,000
3	B. TOSCANA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3164672305	33	64.90	\$1,500,000	\$97,350,000
Del inmueble						34.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$107,000,000	\$3,242,424	1.0	1.0	1.00	\$3,242,424.24
2	\$106,250,000	\$3,219,697	1.0	1.0	1.00	\$3,219,696.97
3	\$111,650,000	\$3,383,333	1.0	1.0	1.00	\$3,383,333.33
					PROMEDIO	\$3,281,818
					DESV. STANDAR	\$88,646.07
					COEF. VARIACION	2.70%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,281,818.00	AREA	34.50	TOTAL	\$113,222,721.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$113,222,721.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
<div>1-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-gaitana-bogota/193063063?_gl=1*1t476o*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiArOviBhDLARIsAPwJXOZsRHWib5PcqUjpa707Pb14E3e1tKnQ5z_3lX4QqDUaasuOdMQVUAaAukAEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxcmHhcGWLnGUwSIUDK3xw7X6WR</div> <div>2-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-tibabuyes-bogota/192595923?_gl=1*1pyxwhl*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiArOviBhDLARIsAPwJXOZsRHWib5PcqUjpa707Pb14E3e1tKnQ5z_3lX4QqDUaasuOdMQVUAaAukAEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxcmHhcGWLnGUwSIUDK3xw7X6WR</div> <div>3-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-tibabuyes-bogota/8258358?_gl=1*wnlby9*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiArOviBhDLARIsAPwJXOZsRHWib5PcqUjpa707Pb14E3e1tKnQ5z_3lX4QqDUaasuOdMQVUAaAukAEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxcmHhcGWLnGUwSIUDK3xw7X6WR</div>					

CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	68.33
Area construida vendible	47
Valor M2 construido	\$2,378,937
Valor reposición M2	\$111,810,039
Valor reposición presupuesto M2	\$2,378,937
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,378,937
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,471,373
Valor adoptado depreciado	\$1,471,373
Valor total	\$69,154,531

Plano

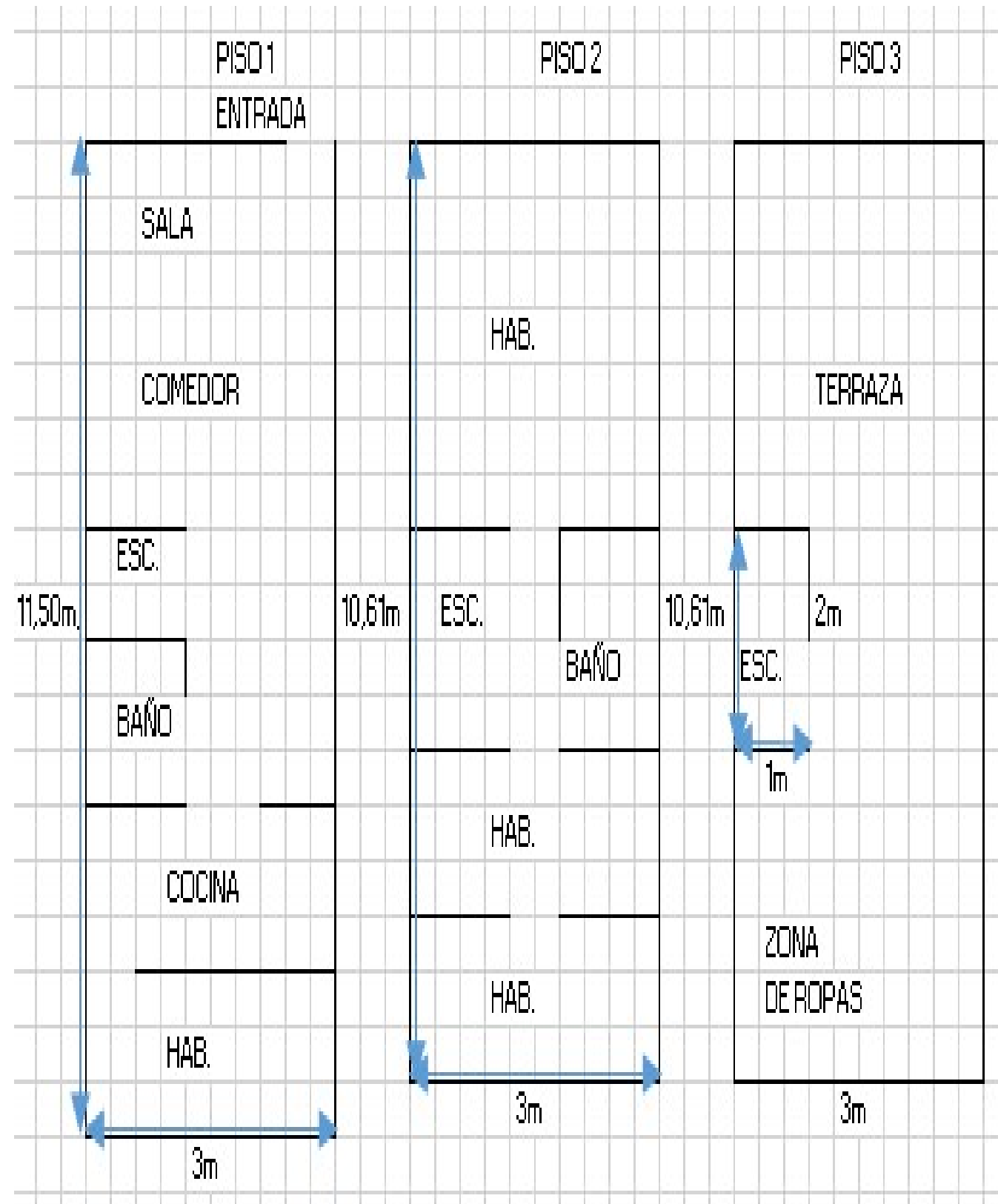


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



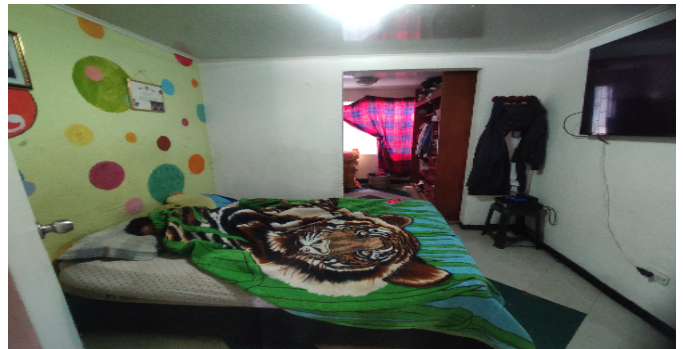
Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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-1112624009



PIN de Validación: b48b0ad8



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b0ad8



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1112624009 M.I.: 50N-1151050

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, cables 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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b0ad8



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-127241-526

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

b48b0ad8



PIN de Validación: b48b0ad8



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 catorce (14) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1112624009 M.I.: 50N-1151050



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510295842123742368

Nro Matrícula: 50N-1151050

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-600868

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 06:03:46 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-04-1988 RADICACIÓN: 8824887 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 15-12-1992

CODIGO CATASTRAL: **009229152500000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0135CSYN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 MANZANA 15 CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE EN EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA LOTE MARCADO CON EL N.1 DE MANZANA 15 CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 34.50 MTS 2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 1667 DEL 12-02-88 NOTARIA 27 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 134 128-81 LOTE 1 MANZANA 15 URBANIZACION LA TOSCANA

2) CL 133 129 81 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 956335

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-1987 Radicación: 1987-50N-6-101799

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 3136 DEL 14-07-1987 SUPERBANCARIA DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 38 UNIDADES (2 VIVIENDAS POR LOTE.)

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

A: INVERSIONES PAPAO LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-02-1988 Radicación: 1988-50N-6-24887

Doc: ESCRITURA 1667 DEL 12-02-1988 NOTARIA 27 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,960,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: INVERSIONES PAPAO LTDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510295842123742368

Nro Matrícula: 50N-1151050

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-600868

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 06:03:46 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

A: AREVALO VARGAS JOSE DEL CARMEN

CC# 19288490 X

A: TUTA BUENO MARTHA CECILIA

CC# 41780158 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-02-1988 Radicación: 1988-50N-6-24887

Doc: ESCRITURA 1667 DEL 12-02-1988 NOTARIA 27 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,616,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: AREVALO VARGAS JOSE DEL CARMEN

CC# 19288490 X

DE: TUTA BUENO MARTHA CECILIA

CC# 41780158 X

A: CORPORACION DE EMPLEADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO CORNOTARE

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-08-1995 Radicación: 1995-50N-6-52351

Doc: ESCRITURA 2546 DEL 02-08-1995 NOTARIA 12 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,616,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE EMPLEADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO CORNOTARE

A: AREVALO VARGAS JOSE DEL CARMEN

A: TUTA BUENO MARTHA CECILIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-05-1999 Radicación: 1999-50N-6-28456

Doc: ESCRITURA 635 DEL 19-03-1999 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: AREVALO VARGAS JOSE DEL CARMEN

CC# 19288490

DE: TUTA BUENO MARTHA CECILIA

CC# 41780158

A: BORDA BORDA JULIO ALBERTO

CC# 17189508 X

A: BORDA DE BORDA ROSA ELVIRA

CC# 20950785 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-1999 Radicación: 1999-50N-6-28456

Doc: ESCRITURA 635 DEL 19-03-1999 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BORDA BORDA JULIO ALBERTO

CC# 17189508 X

DE: BORDA DE BORDA ROSA ELVIRA

CC# 20950785 X

A: AREVALO VARGAS JOSE DEL CARMEN

CC# 19288490

A: TUTA BUENO MARTHA CECILIA

CC# 41780158



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510295842123742368

Nro Matrícula: 50N-1151050

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-600868

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 06:03:46 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 007 Fecha: 20-05-1999 Radicación: 1999-50N-6-28456

Doc: ESCRITURA 635 DEL 19-03-1999 NOTARIA 59 DE SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BORDA BORDA JULIO ALBERTO

CC# 17189508 X

A: BORDA DE BORDA ROSA ELVIRA

CC# 20950785 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-09-2000 Radicación: 2000-50N-6-48633

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 09-08-2000 NOTARIA 59 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CANCELACION GRAVAMEN HIPOTECARIO.

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

DE: AREVALO VARGAS JOSE DEL CARMEN

CC# 19288490

DE: TUTA BUENO MARTHA CECILIA

CC# 41780158

A: BORDA BORDA JULIO ALBERTO

CC# 17189508 X

A: BORDA DE BORDA ROSA ELVIRA

CC# 20950785 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-02-2014 Radicación: 2014-50N-6-11847

Doc: ESCRITURA 196 DEL 08-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BORDA BORDA JULIO ALBERTO

CC# 17189508 X

A: BORDA DE BORDA ROSA ELVIRA

CC# 20950785 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-03-2014 Radicación: 2014-50N-6-19408

Doc: ESCRITURA 363 DEL 03-03-2014 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BORDA BORDA JULIO ALBERTO

CC# 17189508

DE: BORDA DE BORDA ROSA ELVIRA

CC# 20950785

A: CAICEDO MUÑOZ SANDY JOHANNA

CC# 52908061 X

A: MORALES MARTINEZ TITO HUGO

CC# 79872681 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-11-2015 Radicación: 2015-50N-6-82409

Doc: ESCRITURA 2219 DEL 27-10-2015 NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510295842123742368

Nro Matrícula: 50N-1151050

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-600868

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 06:03:46 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAICEDO MUÑOZ SANDY JOHANNA

CC# 52908061 X

DE: MORALES MARTINEZ TITO HUGO

CC# 79872681 X

A: INVERSIONES VAR CAL LTDA

NIT# 8300336722

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-50N-6-34110

Doc: CERTIFICADO 837 DEL 09-05-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA SEGUN ESC.1337 DE 06-05-2022 NOT.34 DE BOGOTA.

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

DE: INVERSIONES VAR-CAL S.A.S. ANTES LTDA.

NIT.8300336722

A: CAICEDO MUÑOZ SANDY JOHANNA

CC# 52908061

A: MORALES MARTINEZ TITO HUGO

CC# 79872681

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-12-2024 Radicación: 2024-50N-6-84635

Doc: ESCRITURA 2065 DEL 28-11-2024 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$97,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAICEDO MUÑOZ SANDY JOHANNA

CC# 52908061

DE: MORALES MARTINEZ TITO HUGO

CC# 79872681

A: SANCHEZ DE GIRALDO ANA BEIBA

CC# 38892446 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2007-50N-3-9489

Fecha: 18-08-2007

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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510295842123742368

Nro Matrícula: 50N-1151050

Pagina 5 TURNO: 2025-50N-1-600868

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 06:03:46 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: 2025-50N-1-600868

FECHA: 29-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

⬇ Pago realizado



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para

Los Ros**** Con** In

Llave

0087263820

Banco destino

Bancolombia

Fecha

12 de noviembre de 2025 a las 05:29 p. m.

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Referencia

M13630109

¿Desde dónde se hizo el envío?

319 656 8042

¿De dónde salió la plata?