



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	25/11/2025
Dirigido a	
Dirección.	KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH
Barrio	EL REDIL
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	AVEDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

Oficina: CI 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):

Avalúo solicitado por: LUIS CARLOS RIASCOS CÍLIMA  
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 **AVEDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN** ubicado en la KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH EL REDIL, 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 \$325,800,803 pesos m/cte (Trescientos veinticinco millones ochocientos mil ochocientos tres).

Atentamente,



**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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 58	61.50	M2	\$4,777,249.00	90.18%	\$293,800,813.50
Area Privada	GARAJE 17	10.80	M2	\$2,962,962.00	9.82%	\$31,999,989.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$325,800,803</b>

Valor en letras

Trescientos veinticinco millones ochocientos mil ochocientos tres Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA  
RAANro: AVAL-1125758225 C.C: 1125758225  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-26 22:00:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRLEAS-87061 729	<b>Propósito</b>	Leasing	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>					
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LUIS CARLOS RIASCOS CÍLIMA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	87061729	<b>Teléfono</b>	3124547546
<b>Email</b>	luisriascos87@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	AVEDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	52022893	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH				
<b>Conjunto</b>	CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL REDIL	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Ubicado por la calle 147 al fondo en el conjunto residencial La Castilla</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> sala comedor, cocina, zona de ropa, lacena, en el segundo piso dos habitaciones con un baño social y en el tercer piso un estudio con habitaciones principal y baño privado.</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.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	INTERIOR 58		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	69.60	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	61.50	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.50
AREA LIBRE MEDIDA	M2	61.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:DECRETO 555 DE 2021</b></p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
AVENDAÑORIAÑOD ELIAYASMIN	EscrituraDePropiedad	28/06/2011	2996	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20368995	28/10/2025	AAA0164BRTD	0.522%	0085320403001	INTERIOR 58 01058

**Observación****INFORMACI“N GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
GJ 32	Privado	50N-20369133	10.80	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

**Observación****SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

<b>predominante</b>		<b>actividad</b>		<b>Interés</b>	
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vía doble pavimentada en concreto flexible.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Vía doble pavimentada en concreto, flexible en buen estado de conservación.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	952		<b>Fecha escritura</b>	10/04/2002	
<b>Notaria escritura</b>	15		<b>Ciudad escritura</b>	BOGOTA D.C	
<b>Valor administración</b>	298.000	<b>Total unidades</b>	PH:162/PHUND:1	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 952, Fecha escritura: 10/04/2002, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: BOGOTA D.C, Administración: 298.000, Total unidades: PH:162/PHUND:1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2002	<b>Edad Inmueble</b>	23 aÑos	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia const.</b>	PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

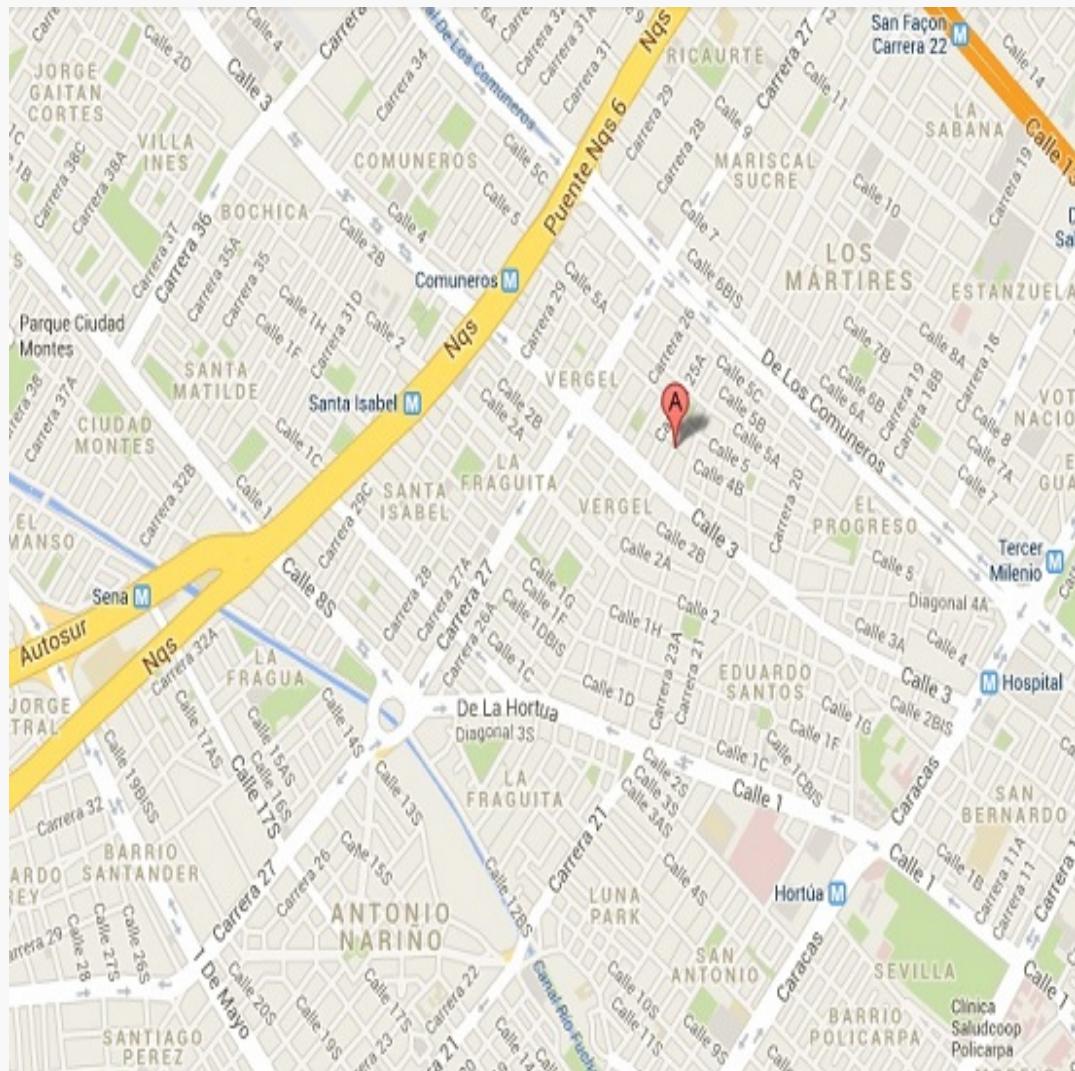
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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 Pisos enchapados y paredes estucadas en buen estado de conservación.

**Dirección:** KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH | EL REDIL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.7532870  
GEOGRAFICAS : 4° 45' 11.8332''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.0305459  
GEOGRAFICAS : 74° 1' 49.9656''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$32,000,000		\$	\$4,886,178.86	6017029188
2	MISMO CONJUNTO	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$32,000,000		\$	\$5,040,650.41	3124823434
3	La granja norte, Codabas, El redil	3	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	1	\$32,000,000		\$	\$4,404,918.03	3123122849
<b>Del inmueble</b>		<b>INTERIOR 58</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	69.60	61.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,886,178.86
2	23	69.60	61.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,040,650.41
3	20	69.60	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,404,918.03
	<b>23 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,777,249.10</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$331,569.28</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.94%</b>	

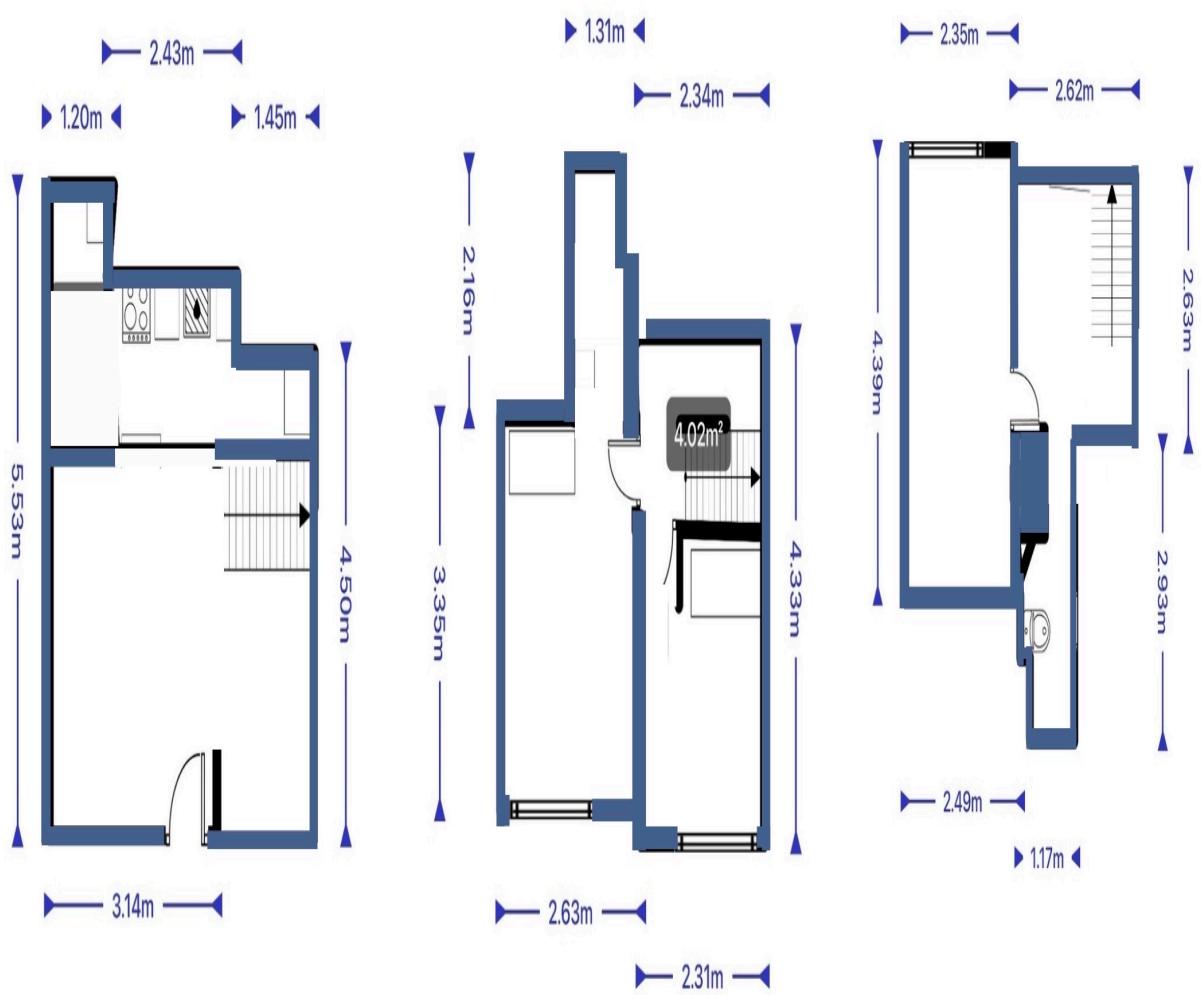
<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$5,108,818.38	<b>TOTAL</b>	\$314,192,330.07
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$4,445,679.82	<b>TOTAL</b>	\$273,409,309.23
<b>VALOR TOTAL</b>		\$293,800,813.50		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-redil-boota/6090052>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-redil-boota/193099620>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-redil-boota/192951908>

Plano



Área Aproximada 61.50

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



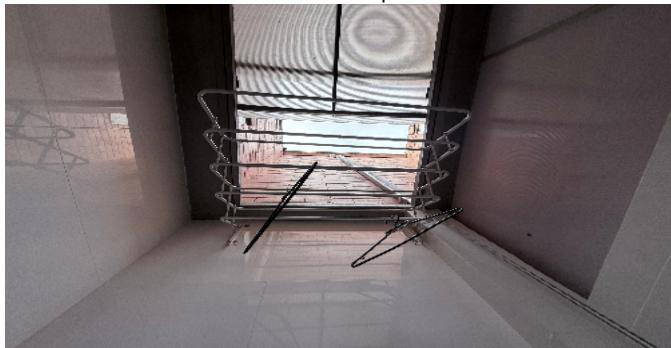
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



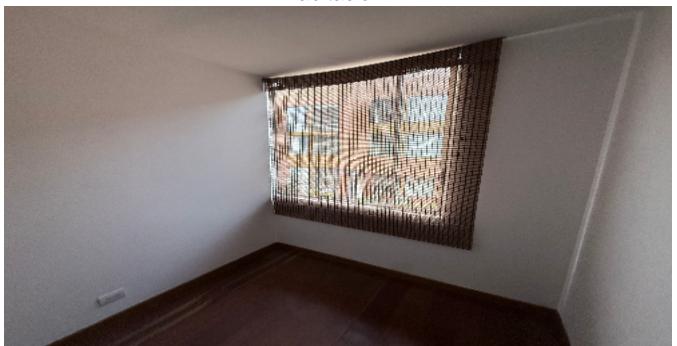
Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



cloakroom hab. 2



Habitación 3



cloakroom hab. 3



Baño Social 1



Garaje



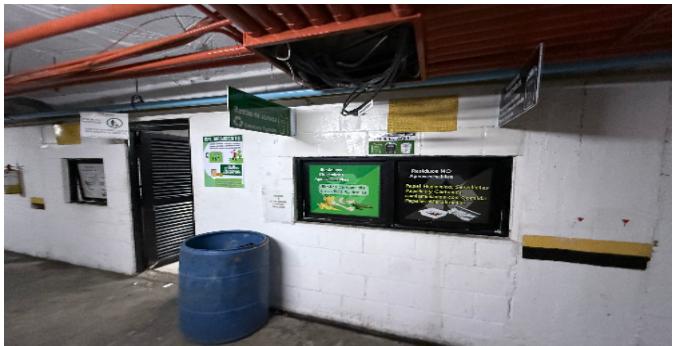
Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LRLEAS-87061729**



PIN de Validación: b100ab9



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



AUTOREGULADORA DE VALORES

#### 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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

##### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

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  
10 Feb 2025

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  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1f00ab9



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



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con la 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

b1f00ab9

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 veinticinco (25) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444**

**Nro Matrícula: 50N-20368995**

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

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

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

A: MERIZALDE DE DOMINGUEZ MARIA MARGARITA X

A: MERIZALDE ORTIZ BERNARDO ARTURO X

A: MERIZALDE ORTIZ MANUEL JOSE CC# 17047713 X

A: MERIZALDE ORTIZ SILVIA CC# 41362594 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-1987 Radicación: 1987-50N-6-65363**

Doc: ESCRITURA 8618 DEL 05-11-1986 NOTARIA 29. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE DESAGUE A FAVOR DEL PREDIO EL REDIL Y A CARGO DE LA RULETA.

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

DE: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA.S.EN C.

A: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA. X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-04-1997 Radicación: 1997-50N-6-21519**

Doc: ESCRITURA 661 DEL 04-04-1997 NOTARIA 15 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARTE RESTANTE Y OTRO .

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

DE: URBE CAPITAL S.A. NIT# 860044013 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-50N-6-22447**

Doc: ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: URBE CAPITAL S.A. NIT# 8600440135 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-08-2002 Radicación: 2002-50N-6-54811**

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 08-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA-SUPERLOTE 4- CONTENIDO EN LA ESCRITURA 952 DE 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO AL ACAPITE DE ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CATILLA -SUPERLOTE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL-

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262**

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$41,450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "COLSUBSIDIO"

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

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

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTÁ NORTE

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**ANOTACION:** Nro 008 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTÁ NORTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

DE: SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

**ANOTACION:** Nro 009 Fecha: 25-06-2004 Radicación: 2004-50N-6-47248

Doc: ESCRITURA 1471 DEL 08-06-2004 NOTARIA 15 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$915,909,136

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESTE Y OTROS.

#### 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: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 860044013

**ANOTACION:** Nro 010 Fecha: 02-06-2010 Radicación: 2010-50N-6-46686

Doc: OFICIO 1504 DEL 26-05-2010 JUZGADO 63 CIVIL M/PAL DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO REF:0604

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

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

**ANOTACION:** Nro 011 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-50N-6-11671

Doc: OFICIO 545-11 DEL 07-02-2011 JUZGADO 63 CIVIL MPAL DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 1100140030632010-0604

#### 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 NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 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

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS CESIONARIA DE BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT.8300895306

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-05-2011 Radicación: 2011-50N-6-37485**

Doc: ESCRITURA 5667 DEL 11-05-2011 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$29,000,000

Se cancela anotación No: 7

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

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: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-06-2011 Radicación: 2011-50N-6-43255**

Doc: ESCRITURA 1221 DEL 03-05-2011 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722**

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713

A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722**

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844 CARLOS LLERAS

RESTREPO

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722**

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 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: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Página 6 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 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-1-597848

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR

  
AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

⌚ Pago realizado



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

Para  
**Los Ros\*\*\*\* Con\*\* In**

Llave  
**0087263820**

Banco destino  
**Bancolombia**

Fecha  
**24 de noviembre de 2025 a las 09:29 a. m.**

¿Cuánto?  
**\$ 300.000,00**

Referencia  
**M02748676**

¿Desde dónde se hizo el envío?  
**312 454 7546**