



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	13/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	CARRERA 74 # 45 - 29 SUR - INTERIOR 5, APARTAMENTO 213
Barrio	TIMIZA
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	SARMIENTO PEREZ ROSALBA INES

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: EDWAR STEVEN CASTRO GODOY

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 **SARMIENTO PEREZ ROSALBA INES** ubicado en la CARRERA 74 # 45 - 29 SUR - INTERIOR 5, APARTAMENTO 213 TIMIZA, 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 \$218,499,977 pesos m/cte (Doscientos dieciocho millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos setenta y siete).

Atentamente,



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

Código	LRCAJA-10305 85966	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	EDWAR STEVEN CASTRO GODOY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1030585966	Teléfono	3107531906
Email	edwar.castro3477@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SARMIENTO PEREZ ROSALBA INES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41.463.862	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 74 # 45 - 29 SUR - INTERIOR 5, APARTAMENTO 213				
Conjunto	MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA MANZANA I				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	TIMIZA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interés Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: El predio queda a la Nor occidente de la avenida Villavicencio, sobre la diagonal 44 sur en sentido norte sur. Se cruza la calle 45 sur con la carrera 74, el conjunto está frente la vía Villavicencio</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) tres habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina y zona de ropa</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. Cuenta con los servicios de agua, luz y gas con contadores independientes, instalados y funcionando</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	segundo		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.41	AREA	M2	52.3
AREA PRIVADA	M2	52.34	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	89829000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.34
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	<p>1. Torres de Timiza Constructora: CONVIVIENDA S.A.S. / TORORTIZ S.A.S. – Ubicación: Barrio Timiza, Kennedy, Bogotá – Valor: desde \$147.950.000 COP (VIS, área aprox. 38 m²). 2. Torres de Timiza – Torotiz Constructora: TORORTIZ S.A.S. – Ubicación: Sector Parque Timiza, Kennedy, Bogotá – Valor: desde \$172.500.000 COP (apartamentos VIS, 38 m²). 3. Vivienda VIS Nueva Timiza Constructoras: Varias – Ubicación: Nueva Timiza, UPZ 48, Kennedy, Bogotá – Valor: entre \$175.000.000 y \$190.000.000 COP (VIS, áreas 38–45 m²). 4. Apartamentos VIS Lago Timiza Constructoras: Oferta inmobiliaria del sector – Ubicación: Lago Timiza, Kennedy, Bogotá – Valor: desde \$175.000.000 COP (VIS, apartamentos nuevos y recientes). 5. Proyectos VIS Kennedy – Timiza (Zona de Influencia) Constructoras: OIKOS Constructora y otras – Ubicación: Kennedy, sector Timiza, Bogotá – Valor: aprox. \$150.000.000 a \$200.000.000 COP (VIS, aplica subsidio).</p>				
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 alta y se considera que la demanda es alta.				
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. El reglamento de propiedad horizontal se protocolizó con la escritura pública 2200 de noviembre 056 de 1986, notaría 33				

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021 POT vigente

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3399	EscrituraDePropiedad	06/07/2010	68	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-1041318	10/12/2025	AAA0047KNMS	0.15%	0045305901001	apt 213 02013

Observación No hay ninguna limitación en la documentación

Observación El apartamento no tiene garaje propio, el conjunto asigna parqueaderos por medio de sorteo trimestral son 204 parqueaderos entre carros y motos

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 predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona residencial, con muy buenas vías y transporte público, está al frente de la avenida Villavicencio, vía pavimentada en excelente estado				

Escritura de Propiedad Horizontal	2200		Fecha escritura	05/11/1986	
Notaria escritura	33		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	115000	Total unidades	3225	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 2200, Fecha escritura: 05/11/1986, Notaría escritura: 33, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 115000, Total unidades: 3225, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	39 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

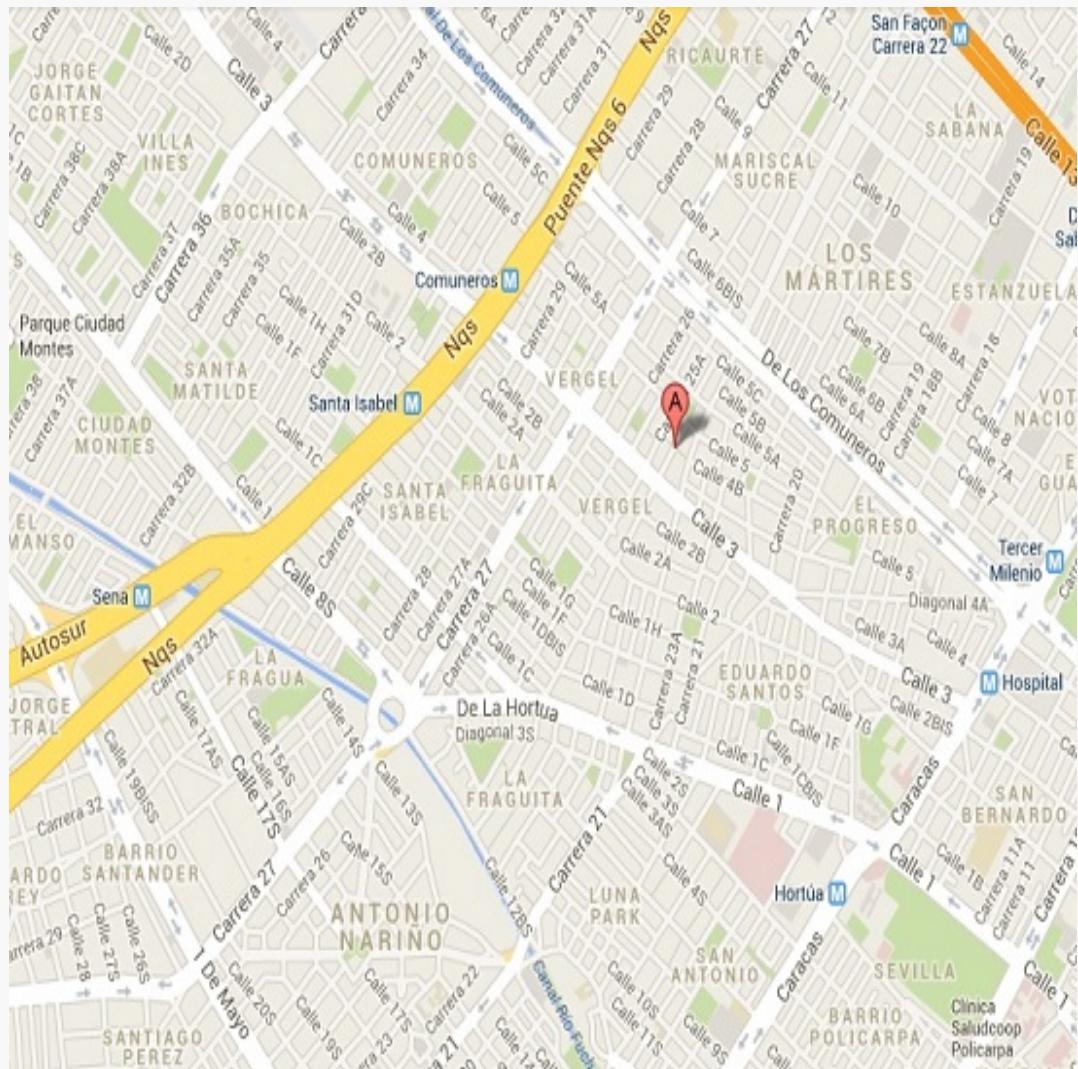
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	El Apartamento 213 – Interior 5 se distribuye en sala-comedor (20,36 m ²) con pisos en baldosa, paredes en ladrillo a la vista, techo en placa de concreto con graniplast, dos ventanas con rejas hacia la Av. Villavicencio y puerta metálica con dos chapas; cocina de 6,01 m ² con pisos y paredes en baldosa, techo en drywall, ventana con reja, mesón en mármol, dos mobiliarios, horno, extractor y zona de ropa con lavadero en material, además de hall de 2,28 m ² con acabados similares. Cuenta con tres habitaciones: principal de 8,11 m ² con piso en baldosa, techo en placa con graniplast, tres paredes en ladrillo a la vista y una en graniplast, ventana metálica, puerta y clóset en madera; habitación dos de 8,18 m ² con pisos en baldosa, techo en concreto con graniplast, dos paredes en ladrillo a la vista y dos en graniplast, ventana, puerta y clóset en madera; y habitación tres de 6,00 m ² con pisos en baldosa, paredes en ladrillo con graniplast, techo en concreto con graniplast, ventana, puerta y clóset. El baño social tiene un área de 3,66 m ² , con pisos y paredes en baldosa, techo en drywall, ventana en aluminio, puerta en madera, división de bañera en acrílico, ducha eléctrica, inodoro y lavamanos. Área total construida del apartamento: 54,60 m ²
-------------	---

Dirección:

CARRERA 74 # 45 - 29 SUR - INTERIOR 5, APARTAMENTO 213 | TIMIZA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6083817
GEOGRAFICAS : 4° 36' 30.1746''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1612440
GEOGRAFICAS : 74° 9' 40.4778''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 74 # 45 - 29 SUR MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA MANZANA I	2	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$4,537,638.52	3152059410
2	CARRERA 74 # 45 - 29 SUR MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA MANZANA I	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$3,993,121.90	3216111960
3	CARRERA 74 # 45 - 29 SUR MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA MANZANA I	5	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000		\$		\$	\$3,902,369.12	3192734601
4	CARRERA 74 # 45 - 29 SUR MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA	4	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000		\$		\$	\$4,265,380.21	3167425371
Del inmueble		segundo		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	39	59.41	52.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,537,638.52
2	39	59.41	52.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,993,121.90
3	39	59.41	52.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,902,369.12
4	39	59.41	52.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,265,380.21
	39 a±os									
									PROMEDIO	\$4,174,627.44
									DESV. STANDAR	\$286,985.46
									COEF. VARIACION	6.87%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,461,612.90	TOTAL	\$233,520,819.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,887,641.98	TOTAL	\$203,479,181.08
VALOR TOTAL		\$218,499,977.18		

Observaciones:

1. Apartamento en el segundo piso consta de sala comedor, tres habitaciones, un baño, zona de ropa, pisos cerámicos, remodelado, paredes pintadas, contacto ELSA ORTIZ.
2. Apartamento en un quinto pisos consta de 3 habitaciones con techo machimbre, pisos baldosas y la mayoría de paredes u muros pintados, cocina con mesón en baldosa y baño enchapado

3. Conjunto residencial Timiza cuarto piso consta de 3 alcobas, 1 baño, sala comedor y cocina, sé a hecho remodelaciones en ventanas, los pisos de todo el apartamento es encauchado, baño la división es en cortina, cocina integral, paredes ladrillo y alcobas con cemento contacto JULI JAIME

4. Apartamento de 3 habitaciones, baño, sala comedor y cocina. Mesón mármol, pisos de todo el apartamento en baldosa, algunas paredes con cemento y la mayoría ladrillo a la vista, techos concretos
NOTA: La diferencia de estos 4 apartamentos son los acabados de la primera oferta, este totalmente remodelado pisos, paredes, cocina y baño, por eso el valor, pero el apartamento en avalúo es similar a las otras tres ofertas sin muchos cambios en remodelaciones

Enlaces:

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-lago-timiza-bogota/193131110>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-lago-timiza-bogota/192833934#>

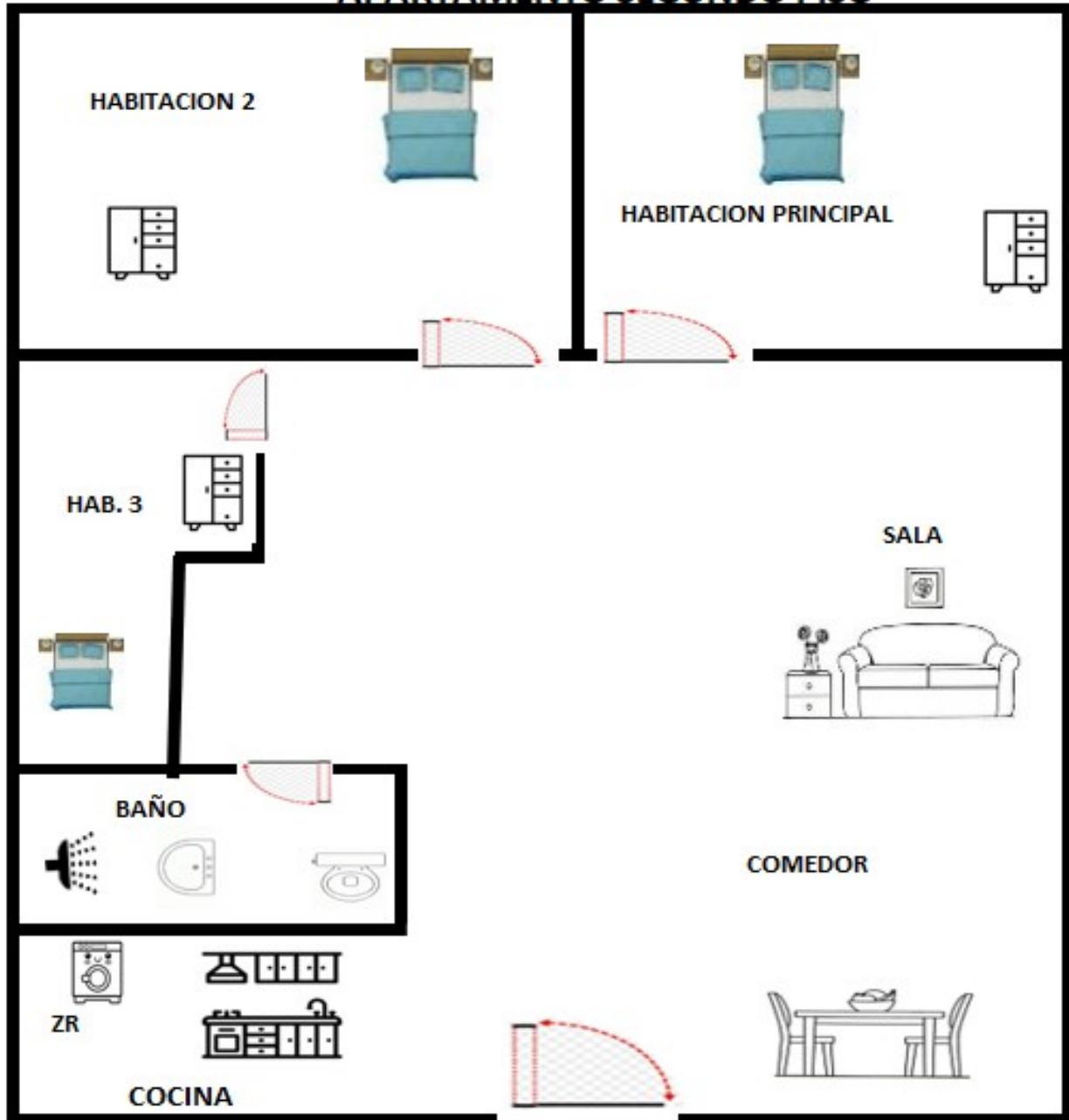
Plano

AREA CONSTRUIDA:59,41m²

AREA PRIVADA : 52,34 m²



APARTAMENTO SEGUNDO PISO



MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA MANZANA I

CARRERA 74 # 45 - 29 SUR - INTERIOR 5, APARTAMENTO 213

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



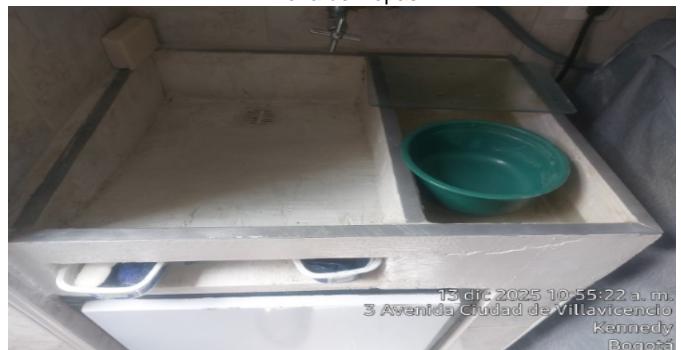
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closest hab. 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Closest hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-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 valuaria 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 valuaria 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 LRCAJA-1030585966



PIN de Validación: c17e0b40



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 ~~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
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: c17e0b40



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
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: c17e0b40



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico y 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: c17e0b40



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, legítimos 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 APTO306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697.

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

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



PIN de Validación: e1700h40



PIN DE VALIDACIÓN

c17c0b40

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

Firma: _____



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512106051125917713

Nro Matrícula: 50S-1041318

Página 2 TURNO: 2025-50S-1-495445

Impreso el 10 de Diciembre de 2025 a las 04:43:00 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

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-05-1987 Radicación: 1987-50S-6-62229

Doc: ESCRITURA 62229 DEL 31-12-1986 NOTARIA 33. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-05-1987 Radicación: 1987-50S-6-62229

Doc: ESCRITURA 3283 DEL 31-12-1986 NOTARIA 33. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,508,793.9

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055 X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-05-1987 Radicación: 1987-50S-6-62229

Doc: ESCRITURA 3283 DEL 31-12-1986 NOTARIA 33. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055 X

A: FAVOR SUYO DE SU ESPOSA LA SEVORA BEATRIZ LOPEZ DE CABREJO Y DE LOS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-1998 Radicación: 1998-50S-6-93459

Doc: SENTENCIA / DEL 27-11-1996 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055

DE: LOPEZ MORA BEATRIZ

CC# 40014073

A: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055 X 100%

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-04-1999 Radicación: 1999-50S-6-28135

Doc: ESCRITURA 808 DEL 15-04-1999 NOTARIA 33 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512106051125917713

Nro Matrícula: 50S-1041318

Página 3 TURNO: 2025-50S-1-495445

Impreso el 10 de Diciembre de 2025 a las 04:43:00 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: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR AHORA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR

A: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-03-2000 Radicación: 2000-50S-6-16685

Doc: ESCRITURA 0458 DEL 07-03-2000 NOTARIA 6 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-03-2000 Radicación: 2000-50S-6-16686

Doc: ESCRITURA 1129 DEL 08-07-1999 NOTARIA 15 DE SANTAFE

VALOR ACTO: \$19,000,000

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: CABREJO GALVIS JULIO MARIO

CC# 6760055

A: CASTIBLANCO ALARCON HORACIO

CC# 17132225 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-07-2000 Radicación: 2000-50S-6-48185

Doc: ESCRITURA 725 DEL 15-04-2000 NOTARIA 61 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$18,500,000

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: CASTIBLANCO ALARCON HORACIO

CC# 17132225

A: GOMEZ CAMARGO DORIS

CC# 51670746 X

A: GOMEZ CAMARGO JANETH STELLA

CC# 51761077 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-10-2000 Radicación: 2000-50S-6-68743

Doc: ESCRITURA 02090 DEL 13-09-2000 NOTARIA 61 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: GOMEZ CAMARGO DORIS

CC# 51670746

DE: GOMEZ CAMARGO JANETH STELLA

CC# 51761077

A: GOMEZ ORTIZ LEONARDO

CC# 79498950 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-10-2000 Radicación: 2000-50S-6-68743



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512106051125917713

Nro Matrícula: 50S-1041318

Página 6 TURNO: 2025-50S-1-495445

Impreso el 10 de Diciembre de 2025 a las 04:43:00 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: 2025-50S-1-495445 FECHA: 10-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR SNR

**LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



Número de comprobante

80ecee55-256c-4745-8837-f246316c3c56

Día: 12/12/2025 Hora: 10:23 a.m.

Origen

Cuenta de ahorros Nómima

**** 8793



Llave Bancolombia

0087263820

LOS ROSALES CONST IN

Valor

\$300.000,00

Costo de la transacción:

\$0,00

Enviar dinero a una llave ¡es gratis y siempre
llega de inmediato!



Compartir
comprobante



Guardar llave
como favorita