



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA_V2_1022351225

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 02/06/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 6 SUR #23-187 APARTAMENTO 602 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA P.H. | | |
| Barrio | La Prosperidad | | |
| Ciudad | Madrid | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | SANDRA CECILIA NARANJO AMAYA | | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CHISTIAN CAMILO OSPINA MARTINEZ

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 **SANDRA CECILIA NARANJO AMAYA** ubicado en la CALLE 6 SUR #23-187 APARTAMENTO 602 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA P.H. La Prosperidad, de la ciudad de Madrid.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$156,264,695.30 pesos m/cte (Ciento cincuenta y seis millones doscientos sesenta y cuatro mil seiscientos noventa y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|-------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Privada | 56.33 | M2 | \$2,774,093.65 | 100.00% | \$156,264,695.30 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$156,264,695.30 |

Valor en letras
Ciento cincuenta y seis millones doscientos sesenta y cuatro mil seiscientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|--|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 2,774,094 | Valor del avalúo en UVR | 156,264,695.30 |
| Proporcional | 0 | 156,264,695 | Valor asegurable | 156,264,695 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 15 |
| Calificación garantía | No Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe instalar el contador de acueducto, y contactarnos para la verificación:3002283135. | | | |
| Observación | Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Fontana 1 con dirección: CALLE 6 S No. 23-187 del barrio La Prosperidad en el municipio de MADRID. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. NOTA: El apartamento cuenta con las acometidas para el servicio de agua; sin embargo, durante la visita se observó que no tiene instalado el contador de agua. El conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales, los cuales se asignan por sorteo, de acuerdo a la información en el momento de la visita. El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos. Escritura: 1512, Fecha escritura: 08/08/2018, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$128.000, Total unidades: 768, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, | | | |

Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 ascensor

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados del apartamento en general se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado, las puertas son de madera y la ventanería es de aluminio.

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Código | LRCAJA_V2_1022351225 | 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 | CHISTIAN CAMILO OSPINA MARTINEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1022351225 | Teléfono | 3108625997 |
| Email | christian.ospina@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | SANDRA CECILIA NARANJO AMAYA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 52515633 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 6 SUR #23-187 APARTAMENTO 602 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA P.H. | | | | |
| Conjunto | Fontana 1 | | | | |
| Ciudad | Madrid | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 4 |
| Sector | Urbano | Barrio | La Prosperidad | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Fontana 1 con dirección: CALLE 6 S No. 23-187 del barrio La Prosperidad en el municipio de MADRID. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. NOTA: El apartamento cuenta con las acometidas para el servicio de agua; sin embargo, durante la visita se observó que no tiene instalado el contador de agua. | | | | |

| CARACTERISTICAS GENERALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--------------|----|-------|--|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------------|----|-------|-----------------------|-------|------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 602 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | N/A | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de 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 ; 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62.13</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.33</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 62.13 | AREA PRIVADA | M2 | 56.33 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>57</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>21.769.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 57 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 21.769.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 62.13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 56.33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 21.769.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58</td></tr><tr><td>AREA BALCON</td><td>M2</td><td>0.5</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 58 | AREA BALCON | M2 | 0.5 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.33</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.33 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA BALCON | M2 | 0.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | En el sector se observan conjuntos residenciales con edificios sometidos a regimen de propiedad horizontal. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 2045 | EscrituraDePropiedad | 04/10/2018 | 24 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|--------------|
| 50C-2036544 | 31/05/2023 | 0.1300% | N/A | APT 602 TO 8 |

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales, los cuales se asignan por sorteo, de acuerdo a la información en el momento de la visita.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

| | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía | SI | SI |
| Acueducto | SI | NO |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Gas | SI | SI |

AMOBILIAMIENTO URBANO

| | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado | SI |
| Arborizacion | SI |
| Alamedas | SI |
| Ciclo rutas | SI |

CARACTERÍSTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 4 | Barrio legal | Si | Topografía | 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 | 400-500 | Tipo de vía | Vehicular | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 400-500 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|--------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos. | | | | |

PROPIEDAD HORIZONTAL

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1512 | | Fecha escritura | 08/08/2018 | |
| Notaria escritura | 24 | | Ciudad escritura | Bogotá D.C. | |
| Valor administración | \$128.000 | Total unidades | 768 | Terraza comunal | No |
| Condiciones | Terreno-construcción | # Pisos edificio | 12 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | Si |
| Zonas verdes | Si | Shut | No | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | Si | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | Si |
| Bicicletero | Si | Garaje | Si | Golfito | No |

| | | | | | |
|-------------|--|------------------|----|-----------------|------------|
| | | visitante | | | |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 2 ascensor |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 1512, Fecha escritura: 08/08/2018, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$128.000, Total unidades: 768, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 ascensor | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | sistema dual o combinado | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | N/A |
| Año construcción | 2018 | Edad Inmueble | 5 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | S/I | | | | |
| Observación | La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 1 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 1 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

OTRAS DEPENDENCIAS

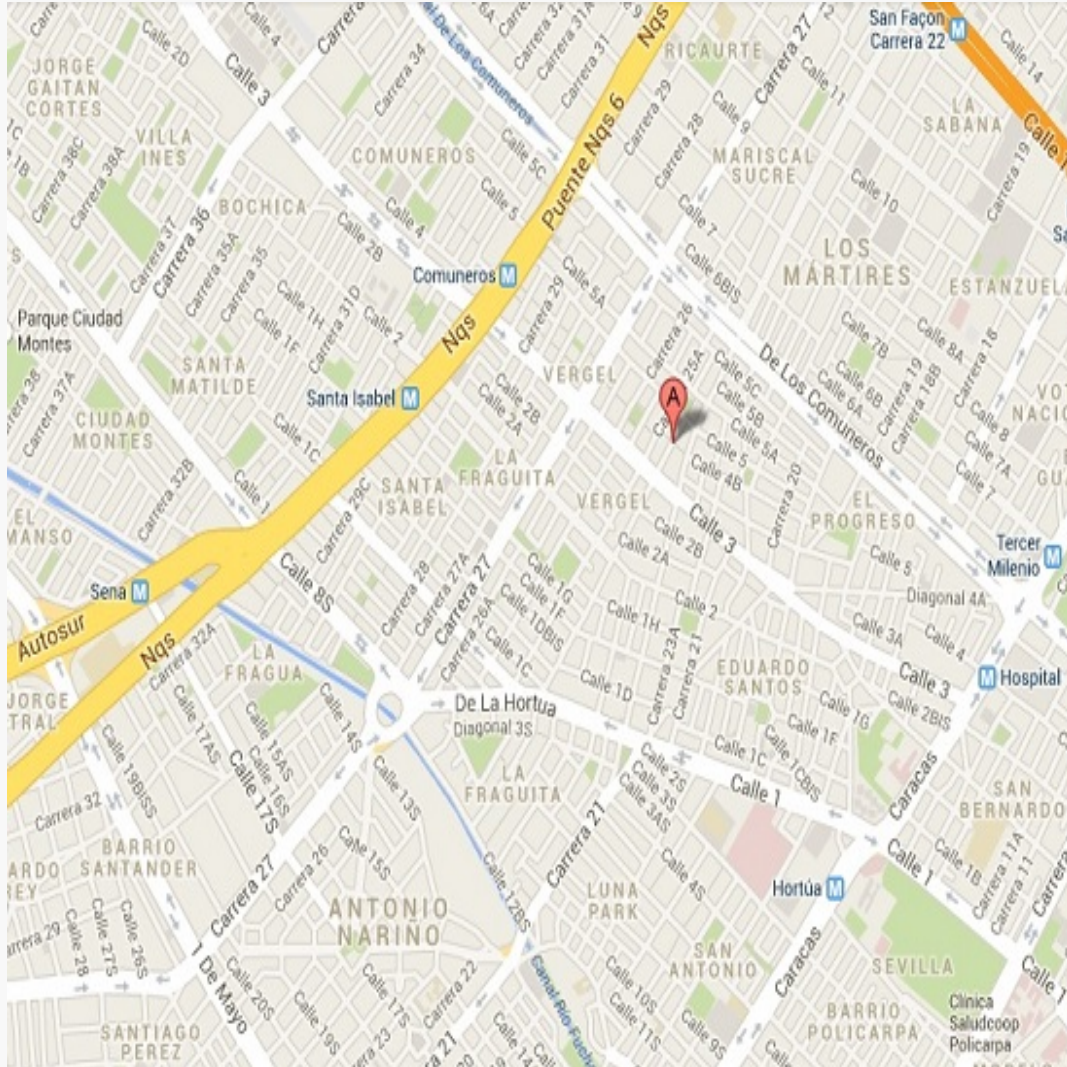
| Nombre | Tipo | Área |
|--------|-----------|------|
| BALCON | No aplica | 0.5 |

ACABADOS

| | 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 | Los acabados del apartamento en general se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado, las puertas son de madera y la ventanería es de aluminio. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 6 SUR #23-187 APARTAMENTO 602 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA P.H. | La Prosperidad | Madrid | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.731396

GEOGRAFICAS : 4° 43' 53.0256''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.282611

GEOGRAFICAS : 74° 16' 57.3996''

FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 5

Nomenclatura



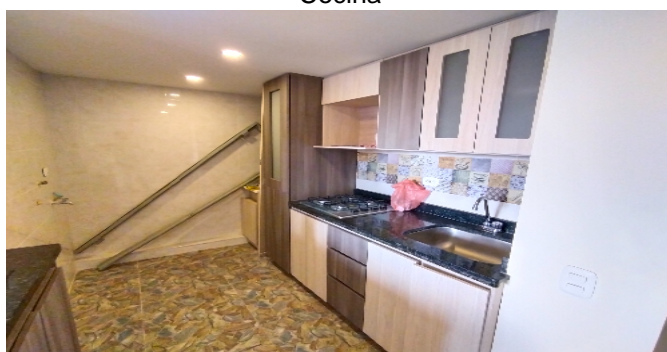
Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 5

Baño Privado



Closet 1



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



AscensorCJ



Garajes ComunesCJ



FOTOS 5

Garajes ComunesCJ



Juegos InfantilesCJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 5

Entrada a la torre



Fachada de la torre



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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 --- **Eta**

----- **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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 recibido del 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_V2_1022351225



PIN de Validación: 9fc209ce



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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 Mar 2020

Regimen
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 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fc209ce



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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
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 Mar 2020

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fc209ce



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fc209ce



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

9fc209ce

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 seis (06) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: 9fc209ce



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531891377496953

Nro Matrícula: 50C-2036544

Pagina 1 TURNO: 2023-372803

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 07:39:03 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-08-2018 RADICACIÓN: 2018-60396 CON: ESCRITURA DE: 10-08-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 1512 de fecha 08-08-2018 en NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 602 TORRE 8 con area de 56.33 M2 PRIVADA con coeficiente de 0.1300% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA COLMENA SA ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO -FIDEICOMISO CONSTRUCCION FONTANA NIT 830054090-6, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA COLMENA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO I FIDEICOMISO FC CIUDADELA LA PROSPERIDAD NIT: 8300540906, POR E.P. # 3026 13-12-2017 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 21-12-2017 AL FOLIO 50C-2005635. FIDUCIARIA COLMENA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO I FIDEICOMISO FC CIUDADELA LA PROSPERIDAD NIT: 8300540906, ANTES FIDUCIARIA COLPATRIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC.SANTA MONICA FLOWERS, ADQUIRIO DOS PARTES POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE SANTA MONICA FLOWERS LTDA, POR E.P. # 4277 DE 30-09-2009 NOTARIA 36 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR APOORTE A SOCIEDAD COMERCIAL DE RODRIGUEZ RODRIGUEZ JUAN PABLO, POR E.P. # 2310 DE 15-09-1998 NOTARIA 10 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 19-11-1998 EN LOS FOLIOS 50C-1492175 Y 50C-1161036....*AMMA*.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6 SUR #23-187 APARTAMENTO 602 TORRE 8 "CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2005635

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-2017 Radicación: 2017-102122

Doc: ESCRITURA 3026 del 13-12-2017 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONSTRUCCION FONTANA NIT 8300540906

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230531891377496953****Nro Matrícula: 50C-2036544**

Pagina 2 TURNO: 2023-372803

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 07:39:03 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-08-2018 Radicación: 2018-60396

Doc: ESCRITURA 1512 del 08-08-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA SA ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO -FIDEICOMISO

CONSTRUCCION FONTANA NIT 830054090-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-11-2018 Radicación: 2018-88489

Doc: ESCRITURA 2045 del 04-10-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$105,467,670

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA SA ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

CONSTRUCCION FONTANA NIT 830054090-6

A: MONTA/O ALIPIO HUGO ARMANDO**CC# 80513201 X****A: NARANJO AMAYA SANDRA CECILIA****CC# 52515633 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-11-2018 Radicación: 2018-88489

Doc: ESCRITURA 2045 del 04-10-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,850,000

Se cancela anotación No: 1

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

PARCIALMENTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****A: FIDUCIARIA COLMENA SA ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO****CONSTRUCCION FONTANA NIT 830054090-6****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-11-2018 Radicación: 2018-88489

Doc: ESCRITURA 2045 del 04-10-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONTA/O ALIPIO HUGO ARMANDO

CC# 80513201 X

DE: NARANJO AMAYA SANDRA CECILIA

CC# 52515633 X

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531891377496953

Nro Matrícula: 50C-2036544

Pagina 3 TURNO: 2023-372803

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 07:39:03 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 006 Fecha: 29-12-2021 Radicación: 2021-115411

Doc: ESCRITURA 4426 del 09-12-2021 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: MONTA/O ALPIO HUGO ARMANDO

CC# 80513201 X

DE: NARANJO AMAYA SANDRA CECILIA

CC# 52515633 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-372803

FECHA: 31-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES