



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CRA 7A #146-89 APTO # 508.ET 2. EDIFICIO APARTAMENTOS MENTA PH	
Barrio	Los cedros oriental	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO 147 Y FIDEICOMISO 147-2	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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: STEFANIA JIMENEZ CANIZALEZ

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO 147 Y FIDEICOMISO 147-2** ubicado en la CRA 7A #146-89 APTO # 508.ET 2. EDIFICIO APARTAMENTOS MENTA PH Los cedros oriental, 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 \$856,750,024.80 pesos m/cte (Ochocientos cincuenta y seis millones setecientos cincuenta mil veinticuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 508	88.68	M2	\$8,982,860.00	92.98%	\$796,600,024.80
Area Privada	G- 198-199	20.70	M2	\$2,500,000.00	6.04%	\$51,750,000.00
Area Privada	D-163	5.60	M2	\$1,500,000.00	0.98%	\$8,400,000.00
TOTALES					100%	\$856,750,024

Valor en letras

Ochocientos cincuenta y seis millones setecientos cincuenta mil veinticuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-30050594
 C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	9,754,254	Valor del avalúo en UVR	856,750,024.00
Proporcional	0	856,750,024	Valor asegurable	856,750,024
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE. NOTA 1: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. NOTA 2: Según información en visita, el apartamento cuenta con garaje y depósito, no se pudo acceder, y se necesita documentos donde los registre. NOTA 3: Limitaciones al dominio: anotación N°001 hipoteca, N°002 ampliación, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. NOTA 4: escritura donde registre áreas.			
Observación	General: Inmueble ubicado en: CARRERA 7A #146-89 APARTAMENTO # 508.ETAPA 2. Al inmueble se llega así: carrera 7, calle 146. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), el contador de gas se encuentra instalado, el de la luz y del agua se encuentran pendiente. NOTA: 1) El inmueble no se encuentra con las condiciones de habitabilidad en el momento de la visita. Se encuentra pendiente la instalación de la cocina, no se pudo ingresar a una de las habitaciones porque estaba con candado. 2) La escritura aportada no menciona las áreas del apartamento, se toman las áreas del certificado de libertad y tradición. 3) El valor puede cambiar con la información de la segunda visita y con la revisión de las áreas que mencionen las escrituras. Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume			

responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación N°001 hipoteca, anotación N°002 ampliación de hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: Según información en visita, el apartamento cuenta con garaje y depósito, se tomará registro fotográfico en la segunda visita, ya que no se pudo acceder, y se necesita documentos donde los registre.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 1018, Fecha escritura: 16/07/2021, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 570000, Total unidades: 168, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. zona spa, salón social, salón de negocios, turco, parque para macotas.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado.

Código	LRCAJA-10223 26331-V2	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	STEFANIA JIMENEZ CANIZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022326331	Teléfono	3006108873
Email	stefaniajc29@gmail.com,stefania.jimenez@mindenfensa.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO 147 Y FIDEICOMISO 147-2				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830.053.812-2	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 7A #146-89 APTO # 508.ET 2. EDIFICIO APARTAMENTOS MENTA PH				
Conjunto	EDIFICIO APARTAMENTOS MENTA PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Los cedros oriental	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: CARRERA 7A #146-89 APARTAMENTO # 508.ETAPA 2.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Apto 508		
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):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	95.60	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	88.68	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	88.68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	88.68
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias				
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				
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:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1018 del 16-07-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTÁ D. C</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1018	EscrituraDePropiedad	16/07/2021	42	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20944159	18/06/2024	S/I	0,5553%	S/I	APARTAMENTO # 508.ETAPA 2

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación N°001 hipoteca, anotación N°002 ampliación de hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
198-199	Privado	50N-20944276	20.70	Mt2	Doble	Lineal	Si	Si	2

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
163	Privado	50N-20944387	5.60

Observación

El apartamento cuenta con un garaje doble de marcado con el número 198 y 199, y el depósito 163, ubicados en el sótano 1 del edificio.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO****Sector****Inmueble****Sector**

Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

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

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación:	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.
---------------------	--

Escritura de Propiedad	1018	Fecha escritura	16/07/2021
-------------------------------	------	------------------------	------------

Horizontal					
Notaria escritura	42		Ciudad escritura	Bogotá	
Valor administración	570000	Total unidades	168	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	15	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	Si	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sótanos	2				
Observación	Escritura: 1018, Fecha escritura: 16/07/2021, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 570000, Total unidades: 168, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. zona spa, salón social, salón de negocios, turco, parque para macotas, coworking.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	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	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	85		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

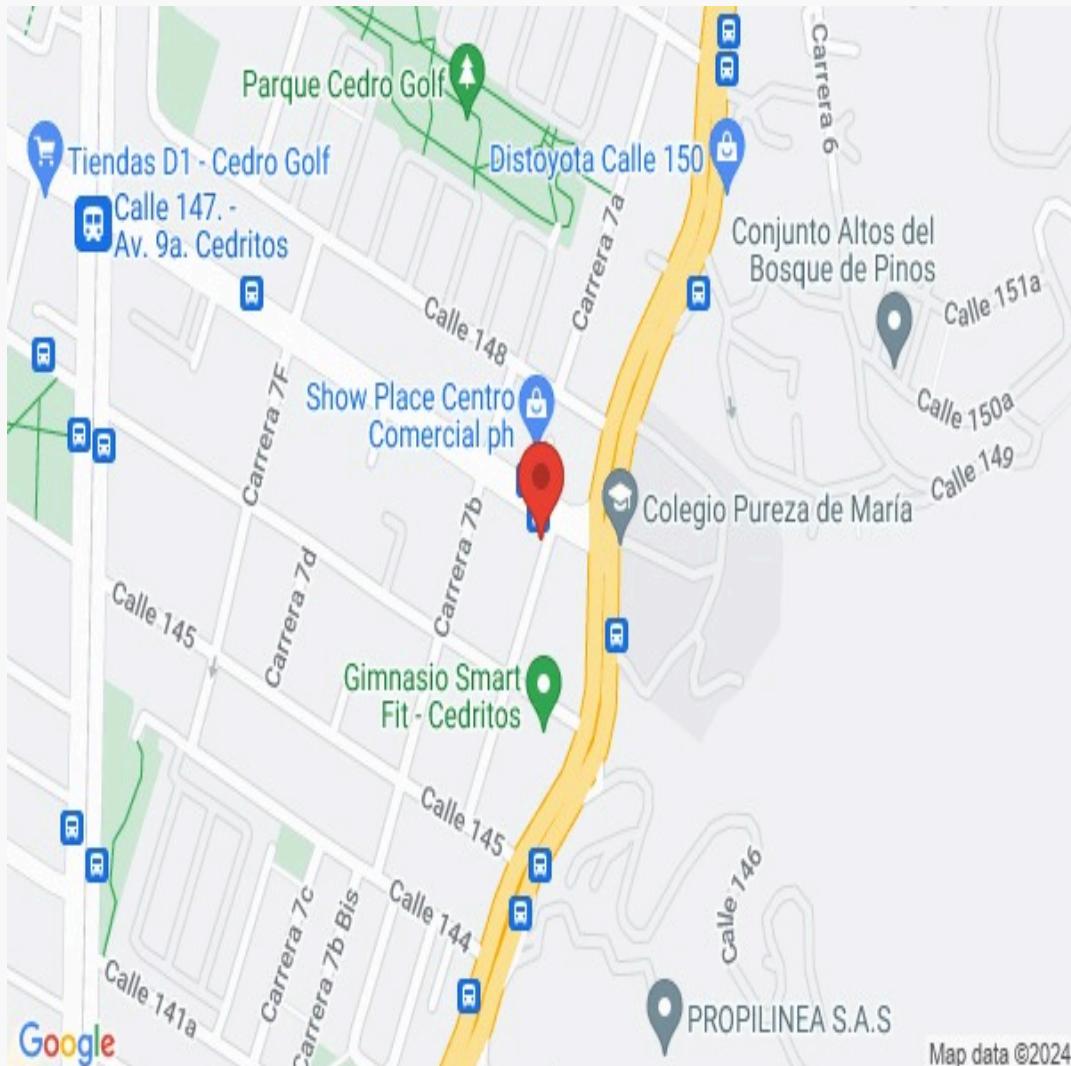
OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

	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 inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado.

Dirección: CRA 7A #146-89 APTO # 508.ET 2. EDIFICIO APARTAMENTOS MENTA PH | Los cedros oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.72270570100005
GEOGRAFICAS : 4° 43' 21.741``

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0269052629999
GEOGRAFICAS : 74° 1' 36.8574``

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EDIFICIO MENTA	8	\$860,000,000	1.0	\$860,000,000	2	\$25,000,000	1	\$8,400,000	\$9,039,242.22	3148947334
2	EDIFICIO MENTA	5	\$850,000,000	1.0	\$850,000,000	2	\$25,000,000	1	\$8,400,000	\$8,926,477.22	3148947334
3	EDIFICIO MENTA	2	\$850,000,000	1.0	\$850,000,000	2	\$25,000,000	1	\$8,400,000	\$8,926,477.22	3148947334
4	EDIFICIO MENTA	3	\$860,000,000	1.0	\$860,000,000	2	\$25,000,000	1	\$8,400,000	\$9,039,242.22	3148947334
Del inmueble		Apto 508		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	95.00	88.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,039,242.22
2	0	95.60	88.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,926,477.22
3	0	95.60	88.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,926,477.22
4	0	95.60	88.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,039,242.22
3 años								PROMEDIO		\$8,982,859.72
								DESV. STANDAR		\$65,104.90
								COEF. VARIACION		0.72%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$9,047,964.62	TOTAL	\$802,373,502.78
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$8,917,754.82	TOTAL	\$790,826,497.16
VALOR TOTAL		\$796,600,024.80		

Observaciones:

Enlaces:

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



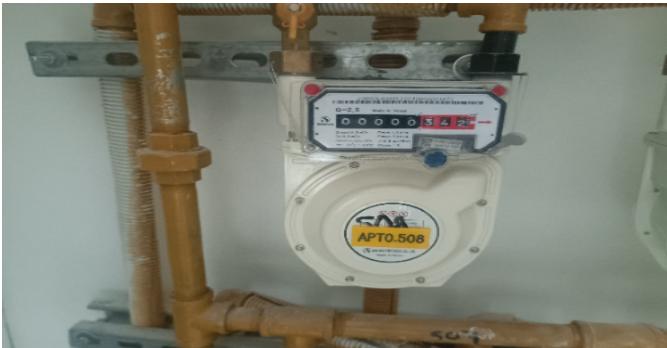
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



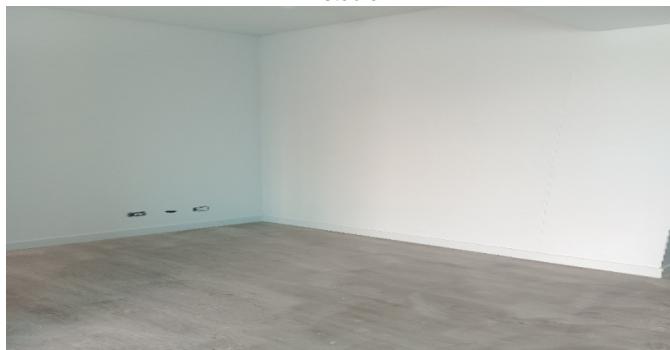
Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



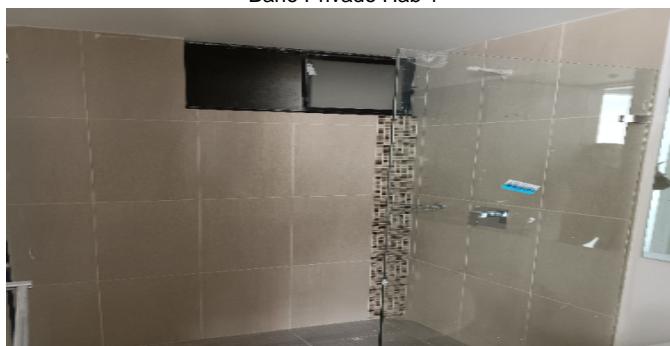
Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1022326331-V2



PIN de Validación: b9660b18



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



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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra Actualmente 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
23 Mayo 2018

Regímen
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
06 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9660b18



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



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
06 Mayo 2020

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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9660b18



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN
 Teléfono: 3045634995
 Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b9660b18



PIN DE VALIDACIÓN

b9660b18

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 ocho (08) días del mes de Agosto del 2024 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240618229896007672

Nro Matrícula: 50N-20944159

Página 2 TURNO: 2024-312322

Impreso el 18 de Junio de 2024 a las 08:00:00 AM

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DE PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO 147

X NIT.8300538122

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-2020 Radicación: 2020-25730

Doc: ESCRITURA 590 del 26-06-2020 NOTARIA 42 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ESCRITURA 1797 DEL 05-09-2019 NOT 42 DE BOGOTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO 147-2

X NIT. 830.053.812-2

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-07-2021 Radicación: 2021-47054

Doc: ESCRITURA 1018 del 16-07-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICO APARTAMENTOS MENTA-PROPIEDAD HORIZONTAL (ETAPA 1 SOBRE UN AREA DE 1.984,12 MTS2)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS DENOMINADOS (I) FIDEICOMISO 147 Y (II)

FIDEICOMISO

X NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-04-2024 Radicación: 2024-25304

Doc: ESCRITURA 487 del 25-04-2024 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICO APARTAMENTOS MENTA-PROPIEDAD HORIZONTAL (ETAPA 2-SOBRE UN AREA DE 1.749.58M2)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS DENOMINADOS FIDEICOMISO 147 Y

FIDEICOMISO 147-2

X NIT P.A 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-04-2024 Radicación: 2024-25304

Doc: ESCRITURA 487 del 25-04-2024 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS DENOMINADOS FIDEICOMISO 147 Y

FIDEICOMISO 147-2

X NIT P.A 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240618229896007672

Nro Matrícula: 50N-20944159

Página 3 TURNO: 2024-312322

Impreso el 18 de Junio de 2024 a las 08:00:00 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-312322 FECHA: 18-06-2024

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



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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