



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	22/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	AK 11 116 30 AP 102 GJ 18	
Barrio	SANTA BARBARA CENTRAL	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ZULETA RODAS LUIS FERNANDO/ZULETA RODAS OLGA LUCIA	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ERWIN EDGARDO SUAREZ ROJAS

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 **ZULETA RODAS LUIS FERNANDO/ZULETA RODAS OLGA LUCIA** ubicado en la AK 11 116 30 AP 102 | GJ 18 SANTA BARBARA CENTRAL, 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 \$676,994,453 pesos m/cte (Seiscientos setenta y seis millones novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres).

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 102	105.90	M2	\$5,797,453.00	90.69%	\$613,950,272.70
Area Privada Libre	TERRAZA	8.98	M2	\$2,231,000.00	2.96%	\$20,034,380.00
Area Privada	GARAJE # 18	14.78	M2	\$2,910,000.00	6.35%	\$43,009,800.00
TOTALES					100%	\$676,994,453

Valor en letras

Seiscientos setenta y seis millones novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
 RAANro: AVAL-1020817788 C.C: 1020817788
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-06 11:59:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	6,901,984	Valor del avalúo en UVR	676,994,452.70
Proporcional	0	676,994,453	Valor asegurable	676,994,453
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Favorable****Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No cuenta con limitaciones jurídicas que afecten la comercialización del inmueble.

Garaje: El inmueble cuenta con garaje privado sencillo cubierto que se ubica en sótano 2, además esta unidad tiene integrada un depósito, como se menciona en la escritura de propiedad horizontal suministrada.

Entorno: El inmueble cuenta con un amoblamiento y equipamiento urbano muy completo, dada su privilegiada ubicación.

Propiedad horizontal: Escritura: 675, Fecha escritura: 05/02/1990, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 500.000, Total unidades: 23, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 1, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, muros pañetados estucados y pintados, cocina integral, baños enchados en línea ahoradora con división en vidrio templado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Código	DUPLICADO_L RHIPO-137424 93	Propósito	Hipotecario	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	ERWIN EDGARDO SUAREZ ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13742493	Teléfono	3223829093
Email	erwinsuarezrojas@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ZULETA RODAS LUIS FERNANDO/ZULETA RODAS OLGA LUCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19373502/5167 1026	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AK 11 116 30 AP 102 GJ 18				
Conjunto	EDIFICIO LA CASCADA 8 P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	SANTA BARBARA CENTRAL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. Número catastral APTO: A116 A9 28 36 Número catastral GR: A116 A9 28 18				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
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	114.88	AREA	M2	115.00
AREA PRIVADA	M2	105.90	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	503.181.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.98			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	107.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	105.90
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.98
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021.</p>				

Areas o Documentos

A P A R T A M E N T - O 102 : - - - - -

Localización : Primer piso del edificio. - - - - -

Area privada total : Ciento catorce metros cuadrados con

ochenta y ocho decímetros cuadrados (114.88 M²). Ciento

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

cinco metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados

(105.90 M²) de área cubierta. Ocho metros cuadrados con

noventa y ocho decímetros cuadrados (8.98 M²) de área li

bre , terraza. - - - - -

Areas o Documentos

G A R A J E D I E Z Y O C H O (18) : - - - - -

Localización : Sótano del Edificio. - - - - -

Area privada : Catorce metros cuadrados con setenta y ocho
decímetros cuadrados (14.78 M²). - - - - -

Altura libre : Dos metros con cuarenta centímetros (2.40
mts). - - - - -

Dependencias : Sitio para aparcar un vehículo automotor ,
un (1) depósito. - - - - -

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3460	EscrituraDePropiedad	06/11/2015	39	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20038952	22/01/2025	AAA0104NLTD	4.59%	A116 A9 28 36	AP 102

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No cuenta con limitaciones jurídicas que afecten la comercialización del inmueble.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
18	Privado	50N-20038934	14.78	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

Observación

El inmueble cuenta con garaje privado sencillo cubierto que se ubica en sótano 2, además esta unidad tiene integrada un depósito, como se menciona en la escritura de propiedad horizontal suministrada.

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	Media
Estrato	6	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	100-200	Tipo de vía	Vía principal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble cuenta con un amoblamiento y equipamiento urbano muy completa, dada su privilegiada ubicación.				
Escritura de Propiedad Horizontal	675		Fecha escritura	05/02/1990	
Notaria escritura	6		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	500000	Total unidades	23	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
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	Si	#Ascensores	1
#Sótanos	2				
Observación	Escritura: 675, Fecha escritura: 05/02/1990, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 500.000, Total unidades: 23, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	paÑete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1990	Edad Inmueble	35 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin InformaciÃ³n				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

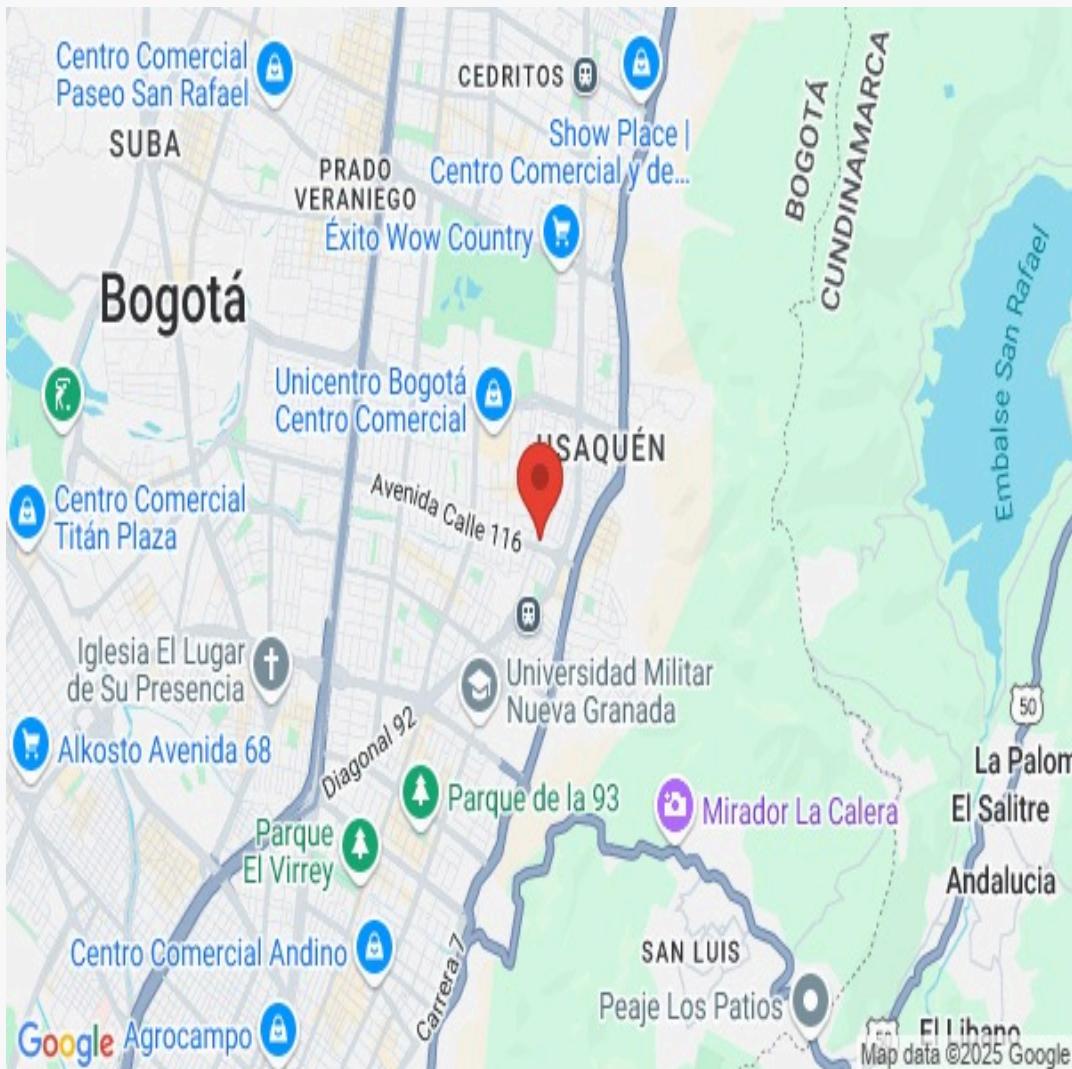
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	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: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, 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 inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, muros pañetados estucados y pintados, cocina integral, baños enchados en línea ahoradora con división en vidrio templado.
-------------	--

Dirección: AK 11 116 30 AP 102 | GJ 18 | SANTA BARBARA CENTRAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.69540211500004
GEOGRAFICAS : 4° 41' 43.4466''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.036730392
GEOGRAFICAS : 74° 2' 12.228''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO EDIFICIO	5	\$520,000,000	0.97	\$504,400,000	1	\$35,000,000	0	\$	\$5,813,003.10	3168702968
2	MISMO EDIFICIO	4	\$515,000,000	0.97	\$499,550,000	1	\$35,000,000	0	\$8,000,000	\$5,735,185.19	3133751710
3	AK 11 116 45	3	\$650,000,000	0.97	\$630,500,000	2	\$35,000,000	1	\$8,000,000	\$5,846,560.85	3106961735
4	AK 11 116 45	5	\$520,000,000	0.97	\$504,400,000	1	\$35,000,000	0	\$8,000,000	\$5,795,061.73	3153307071
Del inmueble		1				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	95.00	80.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,813,003.10
2	30	96.00	81.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,735,185.19
3	30	105.00	94.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,846,560.85
4	30	90.00	81.000	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,795,061.73
	35 años									
									PROMEDIO	\$5,797,452.72
									DESV. STANDAR	\$46,677.56
									COEF. VARIACION	0.81%

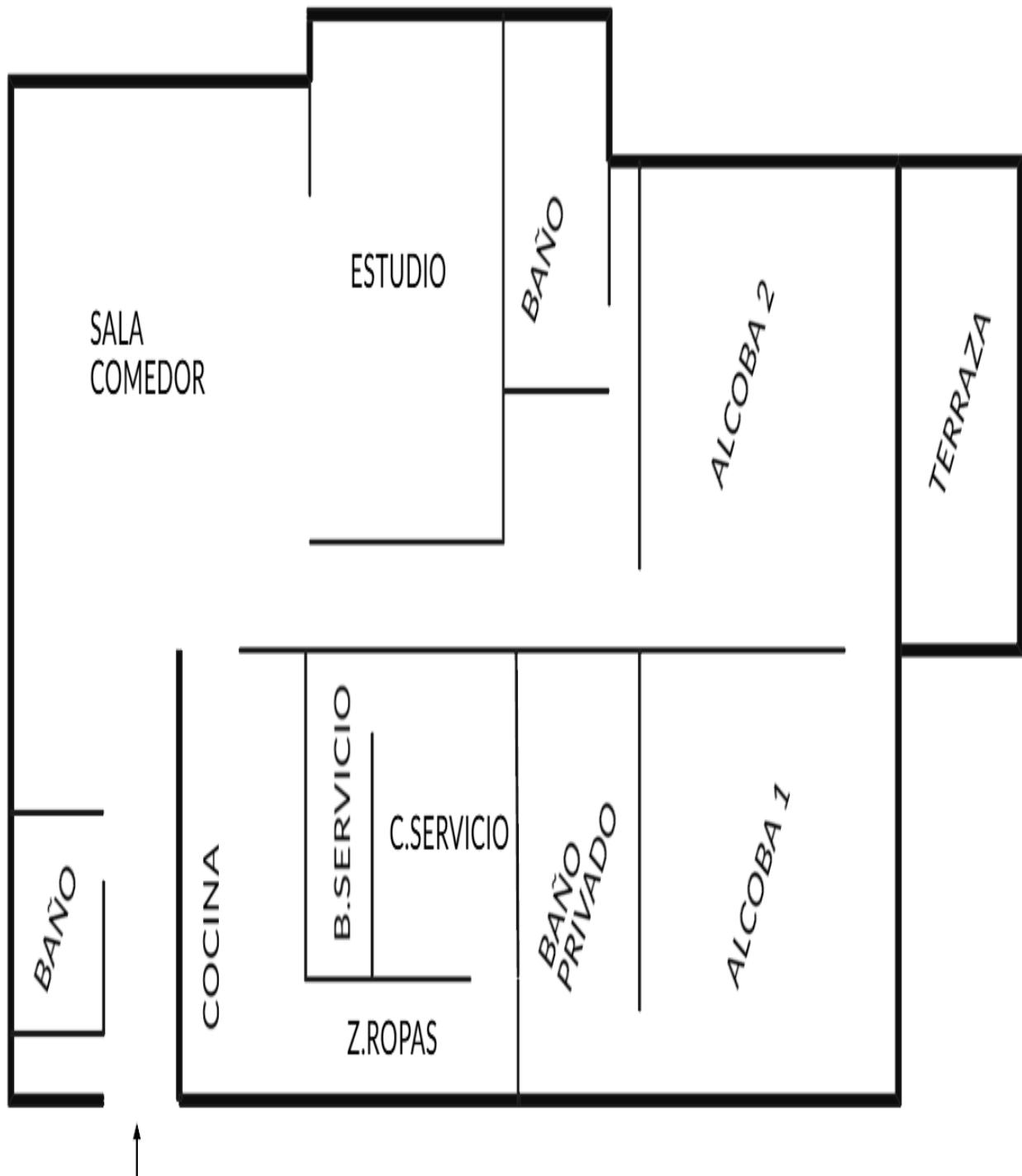
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,844,130.28	TOTAL	\$618,893,396.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,750,775.15	TOTAL	\$609,007,088.78
VALOR TOTAL		\$613,950,272.70		

Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble avaluado.

Enlaces:1-[OFERTA DIRECTA](#)2-[OFERTA DIRECTA](#)3-[OFERTA DIRECTA](#)4-[OFERTA DIRECTA](#)

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest 1



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Terraza Inmueble



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



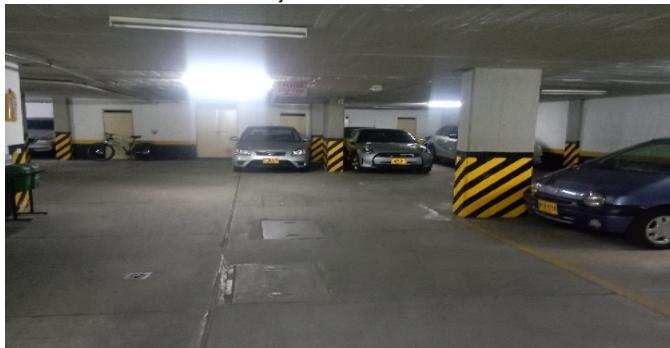
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Terrazas 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 DUPLICADO_LRHIPO-13742493



PIN de Validación: ba9b0b53



<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) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES 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
03 Sep 2021

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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53


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


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
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021Régimen
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
03 Sep 2021Régimen
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 radio comunicación. 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
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53



<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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Corrientes y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, etc. Terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesista- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES, Ident. (cédula) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788
El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES 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

ba9b0b53

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501221061107070086

Nro Matrícula: 50N-20038952

Página 2 TURNO: 2025-28135

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 07:40:17 AM

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

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

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-1990 Radicación: 1990-6572

Doc: ESCRITURA 675 del 05-02-1990 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GARCIA GONZALEZ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-01-1991 Radicación: 1043

Doc: ESCRITURA 8697 del 13-12-1990 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTA ESTE Y OTRO.

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

DE: GARCIA GONZALEZ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

A: RODAS DE ZULETA BLANCA LIBIA

A: ZULETA VELASQUEZ LUIS ALFONSO

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

X

CC# 170361 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-11-1991 Radicación: 55071

Doc: ESCRITURA 7414 del 17-10-1991 NOT. 6 de STAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: GARCIA GONZALEZ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-08-2003 Radicación: 2003-67577

Doc: ESCRITURA 1303 del 02-07-2003 NOTARIA 39 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 675 DEL 05-02-1990 NOT.6/BTA. EN CUANTO A ADAPTAR LOS ESTATUTOS Y BIENES INMUEBLES DE DOMINIO
PRIVADO Y COMUN QUE CONFORMAN EL "EDIFICIO LA CASCADA 8", A LA LEY 675 DEL 03-08-2001. MATR. 050-20038917 A LA 20038973.

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

A: "EDIFICIO LA CASCADA 8 PROPIEDAD HORIZONTAL"

-REPR. LEGAL:

ORGANIZACION INMOBILIARIA MARCA E.U.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-24313

Doc: ESCRITURA 46 del 12-01-2005 NOTARIA 39 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ESCRITURA 1303 DEL 02-07-03 ARTS.14, 22, 43, 47, 48, 60, 63, 65, 68, 69, 71, 72. EN RELACION AL USO COMUN DE LAS ZONAS DE PARQUEO,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501221061107070086

Nro Matrícula: 50N-20038952

Página 4 TURNO: 2025-28135

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 07:40:17 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: 2025-28135 FECHA: 22-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501227487107070156

Nro Matrícula: 50N-20038934

Página 2 TURNO: 2025-28136

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 07:43:11 AM

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

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

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 28-08-1989 Radicación: 1989-33127

Doc: ESCRITURA 5722 del 15-08-1989 NOTARIA 6A. de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: GARCIA GONZALEZ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA"COLMENA".

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 11-01-1991 Radicación: 1043

Doc: ESCRITURA 8697 del 13-12-1990 NOTARIA 6A. de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACIÓN: : 101 COMPROVANTA ESTE Y OTRO.

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

DE: GARCIA GONZALEZ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

A: RODAS DE ZULETA BLANCA LIBIA

A: ZULETA VELASQUEZ LUIS ALFONSO

X

CC# 170361

X

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 13-11-1991 Radicación: 55071

Doc: ESCRITURA 7414 del 17-10-1991 NOT. 6 de STAFE DE BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACIÓN: : 650 CANCELACION HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: GARCIA GONZALEZ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA

X

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 29-08-2003 Radicación: 2003-67577

Doc: ESCRITURA 1303 del 02-07-2003 NOTARIA 39 de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 675 DEL 05-02-1990 NOT.6/BTA. EN CUANTO A ADAPTAR LOS ESTATUTOS Y BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO Y COMUN QUE CONFORMAN EL "EDIFICIO LA CASCADA 8", A LA LEY 675 DEL 03-08-2001. MATR. 050-20038917 A LA 20038973.

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

A: "EDIFICIO LA CASCADA 8 PROPIEDAD HORIZONTAL"

-REPR. LEGAL:

ORGANIZACION INMOBILIARIA MARCA E.U.

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-24313

Doc: ESCRITURA 46 del 12-01-2005 NOTARIA 39 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1303 DEL 02-07-03 ARTS.14, 22, 43, 47, 48, 60, 63, 65, 68, 69, 71, 72. EN RELACION AL USO COMUN DE LAS ZONAS DE PARQUEO,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501227487107070156

Nro Matrícula: 50N-20038934

Página 4 TURNO: 2025-28136

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 07:43:11 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: 2025-28136 FECHA: 22-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Pago PSE

Resultado de su transacción

Código único CUS

1211665090

Destino de pago

Portal Zona Pagos BBVA

Motivo

AvaluolnmuebleCajaHonor

Fecha

22/01/2025

Número de aprobación

00665090

Dirección IP

186.30.63.193

Valor transacción

\$ 317.600,00

Costo de la transacción

\$ 0,00 IVA incluido

Referencia 1

02

Referencia 2

900441334

Referencia 3

4290