



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-52559995

| RESUMEN EJECUTIVO | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|-----------|------------------|---|
| CLIENTE | DIANA SANCHEZ TORRES | | FECHA VISITA | 06/08/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 52559995 | | FECHA INFORME | 14/08/2025 |
| DIRECCIÓN | DG 1 # 17 - 51 CO BRISAS DE ABRIL TORRE 1 APTO 101 | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 9 años |
| BARRIO | brisas de abril | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Ricaurte | | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | |
| VALUADOR | OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 79411838 | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | JIMENEZ SAAVEDRA DANY PEDRAZA SANCHEZ LUZ DARY PEDRAZA SANCHEZ MARLY | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 4730 EscrituraDe Propiedad | NOTARIA | PRIMERA | FECHA | 11/11/2016 |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| CEDULA CATASTRAL | 010001820625901 | | | | |
| CHIP | -- | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1803 DEL 27-04-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE ABRIL | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 162000 | VRxM2 | 4385.49 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.2759 % | | | | |

| | |
|-----------|-------------------------|
| M. INMOB. | N° |
| 307-90812 | TORRE 1 APARTAMENTO 101 |

OBSERVACIONES GENERALES

UBICADO EN CONJUNTO DE MULTIFAMILIARES VIS CON ALTURA DE 4 PISOS.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Sencillo | Bueno. |
| Piso | Sencillo | Bueno. |
| Techo | Sencillo | Bueno. |
| Muro | Sencillo | Bueno. |
| Carpintería | Sin acabado | No hay |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|----------|----------|---|---------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |

| | | | | | |
|-------------|----|-----------|----|------------|--|
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | No | BombaEyectora | Si |
| Portería | Si | Tanque | Si | Cancha | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 137,606,265

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,606,265

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
Perito Actuante
C.C: 79411838 RAA: AVAL-79411838
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-13 16:43:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

336

No tiene No.

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 036 DE 2000 EOT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

41.04

AREA PRIVADA

M2

36.94

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

36.94

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

37.00

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

91.385.000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

36.94

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 1 # 17 - 51 CO BRISAS DE ABRIL TORRE 1 APTO 101 | brisas de abril | Ricaurte | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1803, fecha: 27/04/2016, Notaría: 54 y ciudad: BOGOTA.D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Debil

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

No hay

mas de 500

Escolar

Regular

300-400

Asistencial

No hay

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

100-200

Áreas verdes

Regular

100-200

Zonas recreativas

Regular

100-200

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Regular

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Regular

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

SI

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

90%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

4

N° de Sótanos

N/A

Vida Util

100 años

Vida Remanente

91

Estructura

Industrializado

Material de Construcción

Ladrillo

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

Losa de concreto

Fachada

ladrillo a la vista

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

SI

Tipologia Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2016

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

2 / 17

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|------------------|------------------|-------|---|----------------|---------------|------------------|
| Area Privada | TORRE 1 APTO 101 | 36.94 | M2 | \$3,725,129.00 | 100.00% | \$137,606,265.26 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$137,606,265 |
| Valor en letras | | | Ciento treinta y siete millones seiscientos seis mil doscientos sesenta y cinco Pesos Colombianos | | | |
| TOTAL COMERCIAL | | | | | \$137,606,265 | |
| OFERTA Y DEMANDA | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas |
| 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 baja. |
| Actualidad edificadora: | CONJUNTOS MULTIFAMILIARES VIP |

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: BARRIO VILLA CAROLINA SECTOR CASAS ESTRATO 1 ,CONJUNTO COMPUESTO POR 12 TORRES DE 4 PISOS MULTIFAMILIARES.

Propiedad horizontal: Escritura: 1803, Fecha escritura: 27/04/2016, Notaría escritura: 54, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C., Administración: 162000, Total unidades: 336, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: N/A

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-------------------|-------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | TORRE 7 APTO 204 | 2 | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000 | | \$ | | \$ | \$3,729,020.03 | 3152201413 |
| 2 | 7TORRE 3 APTO 404 | 4 | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | | \$ | | \$ | \$3,343,259.34 | 3118925738 |
| 3 | TORRE 4 APTO 202 | 2 | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | | \$ | | \$ | \$3,600,433.13 | 3133530003 |
| 4 | TORRE 4 APTO 304 | 3 | \$150,000,000 | 1.00 | \$150,000,000 | | \$ | | \$ | \$4,060,638.87 | 3108752864 |
| Del inmueble | | PRIMER PISO | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 9 | 41.04 | 36.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,729,020.03 |
| 2 | 9 | 41.04 | 36.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.05 | 1.05 | \$3,510,422.31 |
| 3 | 9 | 41.04 | 36.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,600,433.13 |
| 4 | 9 | 41.04 | 36.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,060,638.87 |
| | 9 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,725,128.59 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$240,991.03 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.47% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,966,119.62 | TOTAL | \$146,508,458.73 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,484,137.55 | TOTAL | \$128,704,041.13 |
| VALOR TOTAL | \$137,606,265.26 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 1 # 17 - 51 CO BRISAS DE ABRIL TORRE 1 APTO 101 |
brisas de abril | Ricaurte | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

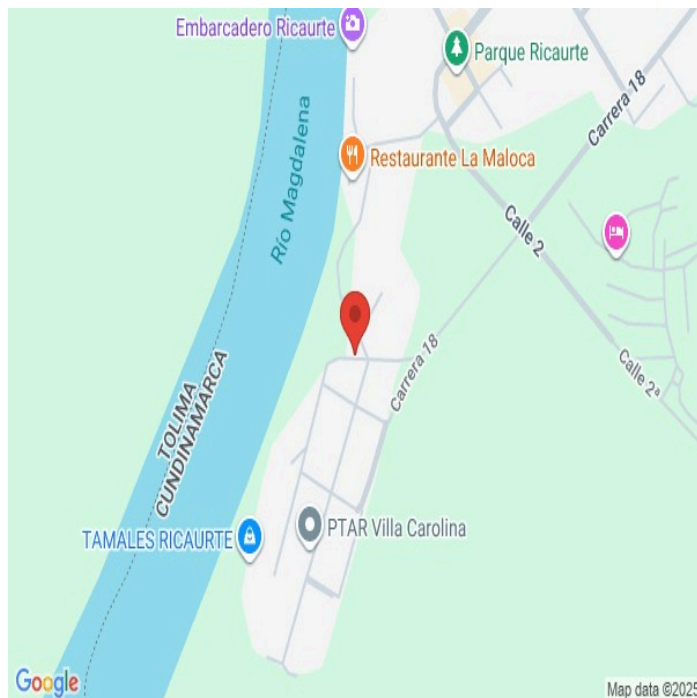
Latitud: 4.271253

Longitud: -74.775868

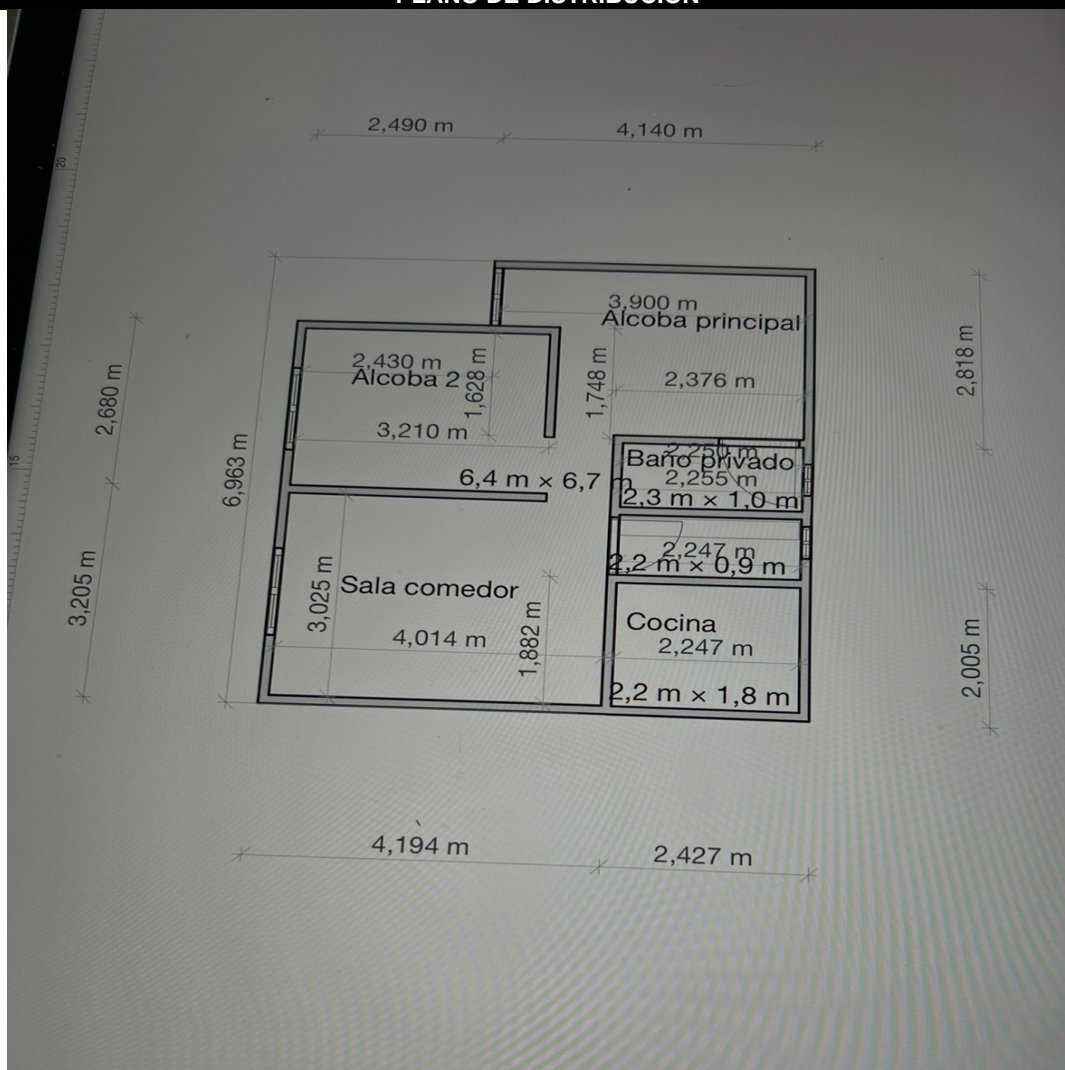
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 16' 16.5102"

Longitud: 74° 46' 33.1248"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



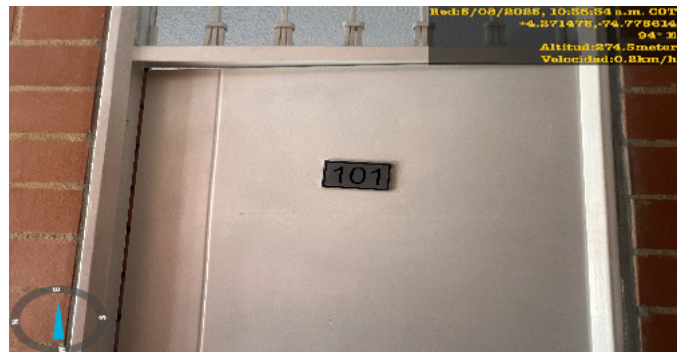
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



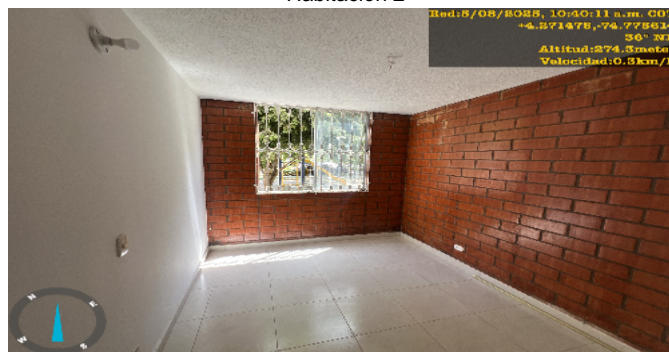
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS: General

Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS: General

Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



TANQUE ALMACENAMIENTO DE AGU



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**

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.

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 avaluador 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-52559995



PIN de Validación: b8c90aed

<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) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c90aed



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-52559995 M.I.: 307-90812

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8c90aed



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-52559995 M.I.: 307-90812

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8c90aed



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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-52559995 M.I.: 307-90812

Categoría 13 Intangibles - Daños

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

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 desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 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: GIRARDÓT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 # 9 - 96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.treball@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838.



PIN de Validación: b8c90aed



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



El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día 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

b8c90aed

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto 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 PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507011412116837388

Nro Matrícula: 307-90812

Pagina 1 TURNO: 2025-307-1-39876

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 07:47:52 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: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: RICAURTE VEREDA: RICAURTE

FECHA APERTURA: 29-06-2016 RADICACIÓN: 2016-5418 CON: ESCRITURA DE: 16-06-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 1 APARTAMENTO 101 CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 41.04 M2.: AREA PRIVADA 36.94 M2. Y 4.10 M2. AREA COMUN CON COEFICIENTE DE 0.2759 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1803 DE FECHA 27-04-2016 EN NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) DEPENDENCIAS: SALA-COMEDOR, COCINA-ROPAS, ESPACIO DISPONIBLE, UNA ALCOBA, UN BA/O Y ALCOBA PRINCIPAL CON ESPACIO DISPONIBLE PARA BA/O O VESTIER.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-SENTENCIA APROBATORIA DE 4 DE DICIEMBRE DE 1.942 DEL JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REGISTRADO EL 25 DE ENERO DE 1.943, VALOR DEL ACTO \$40.883.73 MCTE. ADJUDICACION JUNTO CON OTROS PREDIOS. ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MORALES OLAYA AGUSTIN, A FAVOR DE: MORALES BARSENAS ALBERTO.- 02.- 28-01-1971 ESCRITURA 5877 DEL 15-10-1970 NOTARIA 5 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 75,000.00 DE: MORALES BARCENAS ALBERTO, A: LASPRILLA JOSE MARIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 9455.-- 03.- 30-09-1991 ESCRITURA 277 DEL 05-03-1981 NOTARIA 29 DE BOGOTA COMPRA VENTA DERECHOS HEREDITARIOS DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE JOSE MARIA LASPRILLA. FALSA TRADICION., POR VALOR DE \$ 225,000.00 DE: MICHAELIS DE LASPRILLA LILLY, LASPRILLA MICHAELIS FRANCISCO JOSE, LASPRILLA MICHAELIS CARLOS EDUARDO, LASPRILLA MICHAELIS MARTHA ELISA, LASPRILLA MICHAELIS MARITZA, LASPRILLA MICHAELIS PATRICIA, LASPRILLA MICHAELIS MARIA VICTORIA, LASPRILLA MICHAELIS ELIZABETH, A: MORALES VARGAS EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 9455.-- 04.- 14-07-2014 ESCRITURA 3285 DEL 07-07-2014 NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA D. C. ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 368,364,000.00 DE: LASPRILLA MENDOZA JOSE MARIA, A: MORALES VARGAS EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 9455.-- 05.- 28-11-2014 ESCRITURA 5466 DEL 08-10-2014 NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 650,000,000.00 DE: MORALES VARGAS EDUARDO, A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDECOMISO P.A. BRISAS DE ABRIL NIT.830054539. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 9455.-- 06.- 23-12-2015 ESCRITURA 6631 DEL 23-10-2015 NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE URBANIZACION A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDECOMISO P.A. BRISAS DE ABRIL NIT.8300545390, REGISTRADA EN LA MATRICULA 88542.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 1 # 17 - 51 CO BRISAS DE ABRIL TORRE 1 APTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 88542



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507011412116837388

Nro Matrícula: 307-90812

Pagina 2 TURNO: 2025-307-1-39876

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 07:47:52 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 001 Fecha: 16-06-2016 Radicación: 2016-5418

Doc: ESCRITURA 1803 DEL 27-04-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PA BRISAS DE ABRIL-NIT.8300545390)

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-11-2016 Radicación: 2016-11634

Doc: ESCRITURA 4730 DEL 11-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$72,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PA BRISAS DE ABRIL-NIT.8300545390)

NIT:8001502800

A: JIMENEZ SAAVEDRA DANY

CC# 79836586 X 10%

A: PEDRAZA SANCHEZ LUZ DARY

CC# 52824146 X 50%

A: PEDRAZA SANCHEZ MARLY

CC# 52521522 X 40%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-11-2016 Radicación: 2016-11634

Doc: ESCRITURA 4730 DEL 11-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JIMENEZ SAAVEDRA DANY

CC# 79836586 X

DE: PEDRAZA SANCHEZ LUZ DARY

CC# 52824146 X

DE: PEDRAZA SANCHEZ MARLY

CC# 52521522 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE Y SU(S) HIJO(S)MENORE(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-04-2024 Radicación: 2024-307-6-2703

Doc: CERTIFICADO 601 DEL 01-02-2024 NOTARIA CINCUENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N° 4730 DEL 11 DE NOVIEMBRE DEL 2016.

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

DE: JIMENEZ SAAVEDRA DANY

CC# 79836586 X

DE: PEDRAZA SANCHEZ LUZ DARY

CC# 52824146 X

DE: PEDRAZA SANCHEZ MARLY

CC# 52521522 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507011412116837388

Nro Matrícula: 307-90812

Pagina 3 TURNO: 2025-307-1-39876

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 07:47:52 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: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE Y SU(S) HIJO(S) MENORE(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-1350

Fecha: 05-12-2016

CORREGIDO PREDIO: RURAL. POR: "PREDIO: URBANO". SI VALE. (ART. 59 LEY 1579 DE 2012). LMMF.-

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-307-1-39876

FECHA: 01-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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

7:57

9.14 Vo 5G 59%



zonapagos.com/cic



Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo

Nombre del pagador: Diana Marcela Sánchez
Torres

Identificación: 52559995

Valor cancelado: 332,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1671971194

Cód. del pedido: 1246

Id pago: 3393

Ticket: 5811301246

Fecha de pago: 02/08/2025 07:55:07.0


Imprimir



ARCHIVO: LRCAJA-52559995
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-52559995 |
| | Hash documento: | 0c3e0c129e |
| | Fecha creación: | 2025-08-14 12:43:24 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|---|
| Perito actuante:  OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL Documento: 79411838 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 924376 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: ell.trebol@gmail.com,inmobiliariaeltrebolgirardot@gmail.com Celular: 3164367887 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.156.225.78 2025-08-13 16:43:00 | |



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

