



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 13/08/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | KR 7B 135 77 TO 2 AP 907, 7 PQ 27, DP 9A | | |
| Barrio | Bella Suiza | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | BANCO DAVIVIENDA S.A. | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ADOLFO ENRIQUE HERNANDEZ RUIZ

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 **BANCO DAVIVIENDA S.A.** ubicado en la KR 7B 135 77 TO 2 AP 907, 7 PQ 27, DP 9A Bella Suiza, 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 \$812,550,041 pesos m/cte (Ochocientos doce millones quinientos cincuenta mil cuarenta y uno).


Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

| VALOR COMERCIAL | | | | | | |
|--|--------------|--------|--------|----------------|--------|------------------|
| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
| Area Privada | APTO 907 TO2 | 117.75 | M2 | \$6,324,814.00 | 91.66% | \$744,746,848.50 |
| Area Privada | GR 27 | 28.45 | M2 | \$2,108,964.00 | 7.38% | \$60,000,025.80 |
| Area Privada | DEPOSITO 9A | 3.70 | M2 | \$2,108,964.00 | 0.96% | \$7,803,166.80 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$812,550,041 |
| Valor en letras Ochocientos doce millones quinientos cincuenta mil cuarenta y uno Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
RAANro: AVAL-1125758225 C.C: 1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-14 16:36:00

| VALORES/TIPO DE AREA | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 812,550,041.10 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 812,550,041 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 24 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-91273088 | 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 | ADOLFO ENRIQUE HERNANDEZ RUIZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 91273088 | Teléfono | 3158773211 |
| Email | adolfoehr@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | BANCO DAVIVIENDA S.A. | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 8600343137 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 7B 135 77 TO 2 AP 907, 7 PQ 27, DP 9A | | | | |
| Conjunto | country plaza condominio | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 5 |
| Sector | Urbano | Barrio | Bella Suiza | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: El inmueble se encuentra sobre la calle 140 por la carrera 7b en el condominio residencial country plaza</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|--------|-------------------|----|--------|---|----|--|------------------|-----|-------|--|----|--------|--------------------|-----|-------|------|----|--|-----------------------|-------|--|
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>130.77</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>117.75</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 130.77 | AREA PRIVADA | M2 | 117.75 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | AREA LIBRE COMUN | M2 | | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 130.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 117.75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>117.75</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>1.3</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 117.75 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 1.3 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>117.75</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 117.75 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 117.75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 1.3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 117.75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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: | 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: decreto 555 de 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ESCRITURAS | | | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|-------------|------------------------|---------------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad | |
| 263 | EscrituraDePropiedad | 11/02/2019 | SEGUNDA | Bogotá D.C. | |
| | | | | | |
| MATRÍCULAS | | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 50N-20462513 | 11/08/2025 | AAA0187BMW W | 0.67% | 0085136104002 09001 | APTO.907 TORRE 2 |
| | | | | | |
| Observación | | | | | |

| INFORMACIÓN GARAJES | | | | | | | | | |
|---------------------|---------|---------------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------------|---------------|
| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacida d | Forma | Cubierto | Servidum bre | Total Garajes |
| 27 | Privado | 50N-204 62538 | 28.45 | Mt2 | Doble | Lineal | Si | NO | 2 |

| INFORMACIÓN DEPÓSITOS | | | |
|-----------------------|---------|--------------|-------------|
| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) |
| 9A | Privado | 50N-20462590 | 3.70 |

| Observación | |
|-------------|--|
|-------------|--|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILIAMIENTO 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 | Mixta. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 5 | Barrio legal | Si | Topografia | Inclinada |
| 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 | 0-100 | Tipo de vía | vía doble, pavimentada con concreto flexible | |
| Escolar | Bueno | 0-100 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | vía doble, pavimentada con concreto flexible, en muy buen estado. | | | | |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 3951 | | Fecha escritura | 26/11/2004 | |
| Notaría escritura | 35 | | Ciudad escritura | BOGOTA D.C. | |
| Valor administración | 900000 | Total unidades | 1UND/PH:150U NDS | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 12 | Porteria | Si |

| | | | | | |
|--------------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citéfono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | Si |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | Si |
| Bicicletero | Si | Garaje visitante | Si | Golfito | Si |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | Si |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 1 |
| #Sotanos | 3 | | | | |
| Observación | Escritura: 3951, Fecha escritura: 26/11/2004, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 900000, Total unidades: 1UND/PH:150UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|---|-------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | Si |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2004 | Edad Inmueble | 21 aÑ±os | Vida útil | 100 aÑ±os |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | Protocolizado por: ESCRITURA 1164 DEL 30-04-2004 , NOTARIA 35 DE BOGOTA, D.C. | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 1 |
| Bodega | 1 | Estudio | 1 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 1 | Jardin | No | Zona verde | Si |
| 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, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, 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 | | | | | | | | |

Dirección: KR 7B 135 77 TO 2 AP 907, 7 PQ 27, DP 9A | Bella Suiza | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.715046

GEOGRAFICAS : 4° 42' 54.1656''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.030936

GEOGRAFICAS : 74° 1' 51.369''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|---|--------|-----------------|------|-----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | KR 7B 135 7 | 2 | \$1,150,000,000 | 0.90 | \$1,035,000,000 | 1 | \$60,000,000 | 1 | \$ | \$6,500,000.00 | 3204654234 |
| 2 | KR 7B 135 7 | 2 | \$780,000,000 | 0.97 | \$756,600,000 | 1 | \$60,000,000 | 1 | \$ | \$5,915,923.57 | 3204654234 |
| 3 | Bella Suiza, Bogotá D.C. | 5 | \$800,000,000 | 0.95 | \$760,000,000 | 1 | \$30,000,000 | | \$ | \$6,083,333.33 | 3104888295 |
| 4 | Lisboa Usaquén, Cedritos, Usaquen, Bogotá | 9 | \$860,000,000 | 0.90 | \$774,000,000 | 1 | \$60,000,000 | | \$ | \$6,800,000.00 | 3123900317 |
| Del inmueble | | 9 | | . | . | 1 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 21 | 150 | 150 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,500,000.00 |
| 2 | 21 | 130 | 117.75 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,915,923.57 |
| 3 | 20 | 120 | 120 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,083,333.33 |
| 4 | 15 | 105 | 105 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,800,000.00 |
| | 21 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$6,324,814.23 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$400,830.87 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.34% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$6,725,645.10 | TOTAL | \$791,944,710.32 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$5,923,983.35 | TOTAL | \$697,549,039.67 |
| VALOR TOTAL | \$744,746,848.50 | | | |

| |
|---|
| Observaciones: |
| Enlaces: <div><div>3 - https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-bella-suiza-2-habitaciones-3-banos-2-garajes/2266-M5342386</div><div>4 - https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192651355</div></div> |

Plano

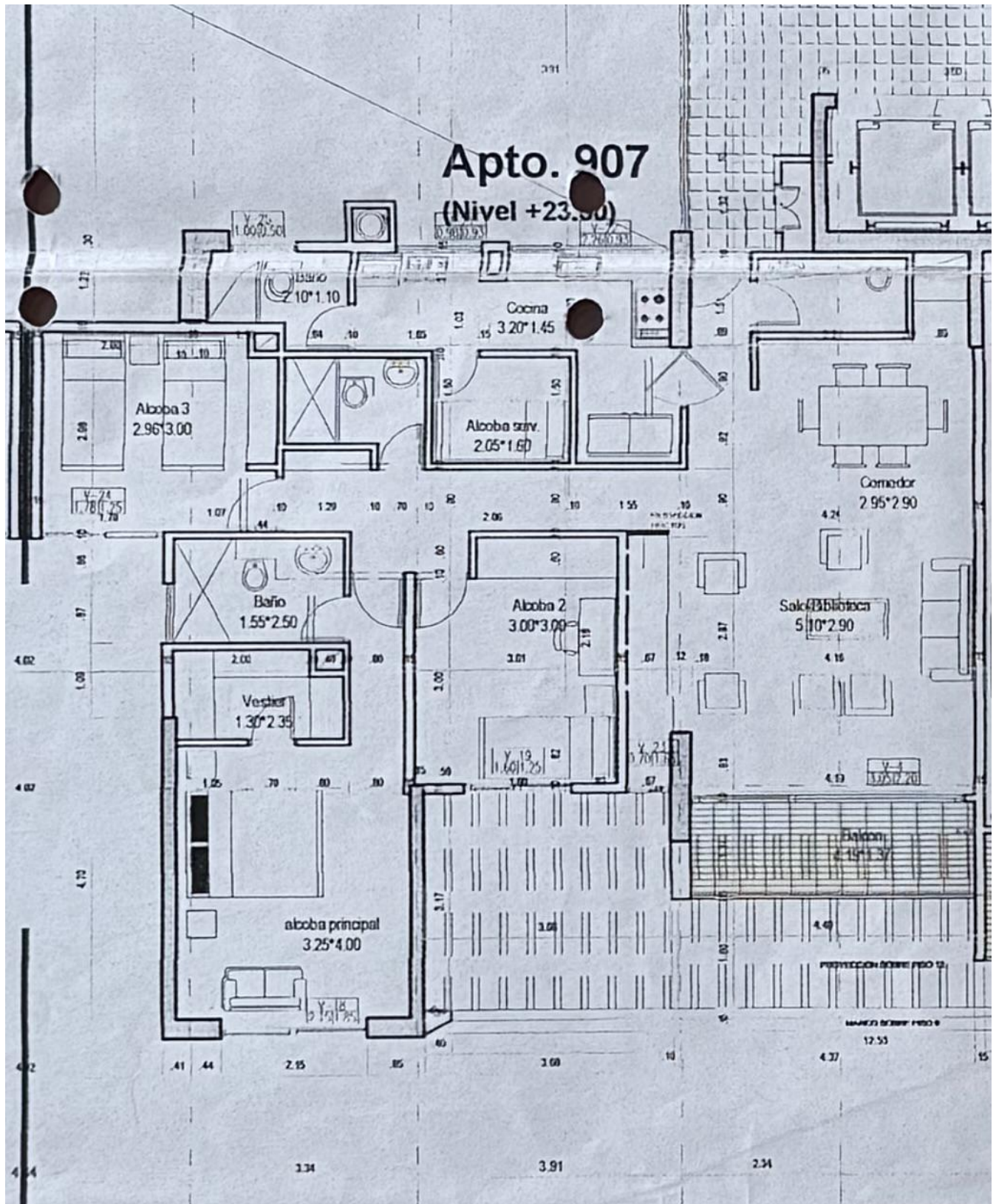


Foto Selfie



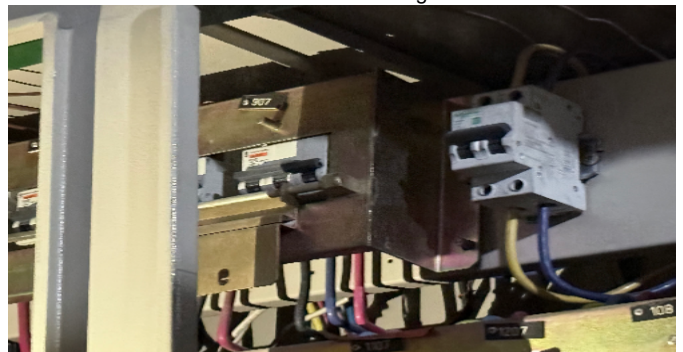
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



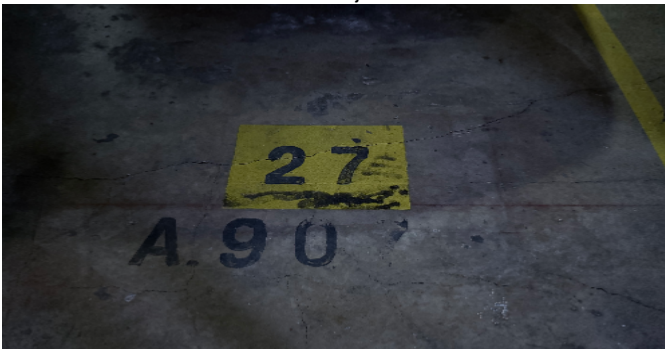
Deposito



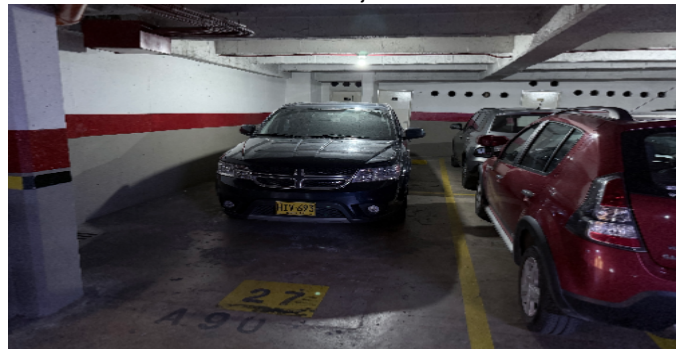
Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



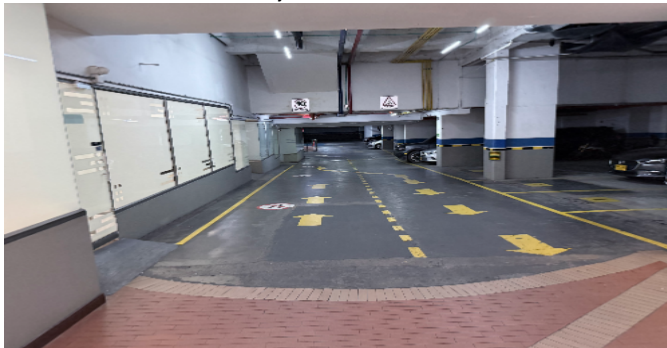
Zonas verdes-Conjunto



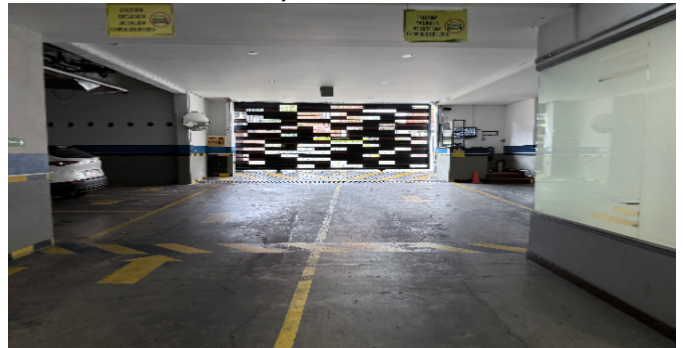
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Sauna-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-91273088



PIN de Validación: b6600a04



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

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
10 Feb 2025

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
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6600ac4



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b6600ac4

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 once (11) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal