



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 12 NO.13-98 RICAURTE-CUND. TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304		
Barrio	conjunto hacienda de Peñalosa MALTA		
Ciudad	Ricaurte		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A		

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: MAUFRE ALEJANDRO FORERO PERALTA

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 **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** ubicado en la CL 12 NO.13-98 RICAURTE-CUND. TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304 conjunto hacienda de Peñalosa MALTA, de la ciudad de Ricaurte.

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 \$166,568,748 pesos m/cte (Ciento sesenta y seis millones quinientos sesenta y ocho mil setecientos cuarenta y ocho).

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	APARTAMENTO TERCER PISO	43.96	M2	\$3,789,098.00	100.00%	\$166,568,748.08
TOTALES					100%	\$166,568,748

Valor en letras
Ciento sesenta y seis millones quinientos sesenta y ocho mil setecientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAANro: AVAL-79411838 C.C: 79411838
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-24 09:12:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	166,568,748.08
Proporcional	0	0	Valor asegurable	166,568,748
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO-79896452	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	MAUFRE ALEJANDRO FORERO PERALTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79896452	Teléfono	3138307891
Email	maufrealejandro29@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800.142.383-7	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 12 NO.13-98 RICAURTE-CUND. TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304				
Conjunto	hacienda de Peñalisa MALTA torre 9 APARTAMENTO 304				
Ciudad	Ricaurte	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	conjunto hacienda de Peñalisa MALTA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación					

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	TERCER PISO																										
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>49.09</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>43.96</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.35</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>5.13</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	49.09	AREA PRIVADA	M2	43.96	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.35	AREA LIBRE COMUN	M2	5.13	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/INF.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/INF.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/INF.	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/INF.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	49.09																											
AREA PRIVADA	M2	43.96																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.35																											
AREA LIBRE COMUN	M2	5.13																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	S/INF.																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/INF.																											
<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>43.96</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>5.13</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.96	AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.13	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>43.96</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.35</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.96	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.35						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.96																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.13																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.96																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.35																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas																												
Actualidad edificadora	TERCERA ETAPA MULTIFAMILIAR																												
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 alta y se considera que la demanda es media																												
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL																												

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
147	EscrituraPH	14/02/2024	TRECE DE BOGOTA	Ricaurte

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-122656	14/02/2024	S/INF	0.2092%	S/INF	APARTAMENTO

Observación

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
N/A	Común uso exclusivo			Mt2			No		

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	tipo 5 de reparto sectorial	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:					

Escritura de Propiedad Horizontal	147	Fecha escritura	20/02/2024		
Notaria escritura	SETENTA Y UNO DE BOGOTA	Ciudad escritura	BOGOTA.D.C		
Valor administración	156000	Total unidades	54 POR TORRE	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	DOS
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 147, Fecha escritura: 20/02/2024, Notaría escritura: SETENTA Y UNO DE BOGOTA, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C, Administración: 156000, Total unidades: 54 POR TORRE, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: DOS				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	70		
Licencia const.	25612-0-22-0372				
Observación	CUMPLE NSR SISTEMA CORTINA ,				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.

Observación	MESON EN ACERO INOXIDABLE ,BAÑO SOCIAL ENCHAPADO DUCHA,Y SANITARIO LINEA ECONOMICA ,SIN ACABADOS SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS NO TIENE PUERTAS INTERIORES ,PUERTA MATALICA PRINCIPAL VENTANERIA EN ALUMINIO 7-44,SIN CIELO RASO ,SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS ,LAVADERO PREFABRICADO
-------------	--

Dirección: CL 12 NO.13-98 RICAURTE-CUND. TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304 | conjunto hacienda de Peñalísa MALTA | Ricaurte | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.287261
GEOGRAFICAS : 4° 17' 14.139''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.772682
GEOGRAFICAS : 74° 46' 21.6552''

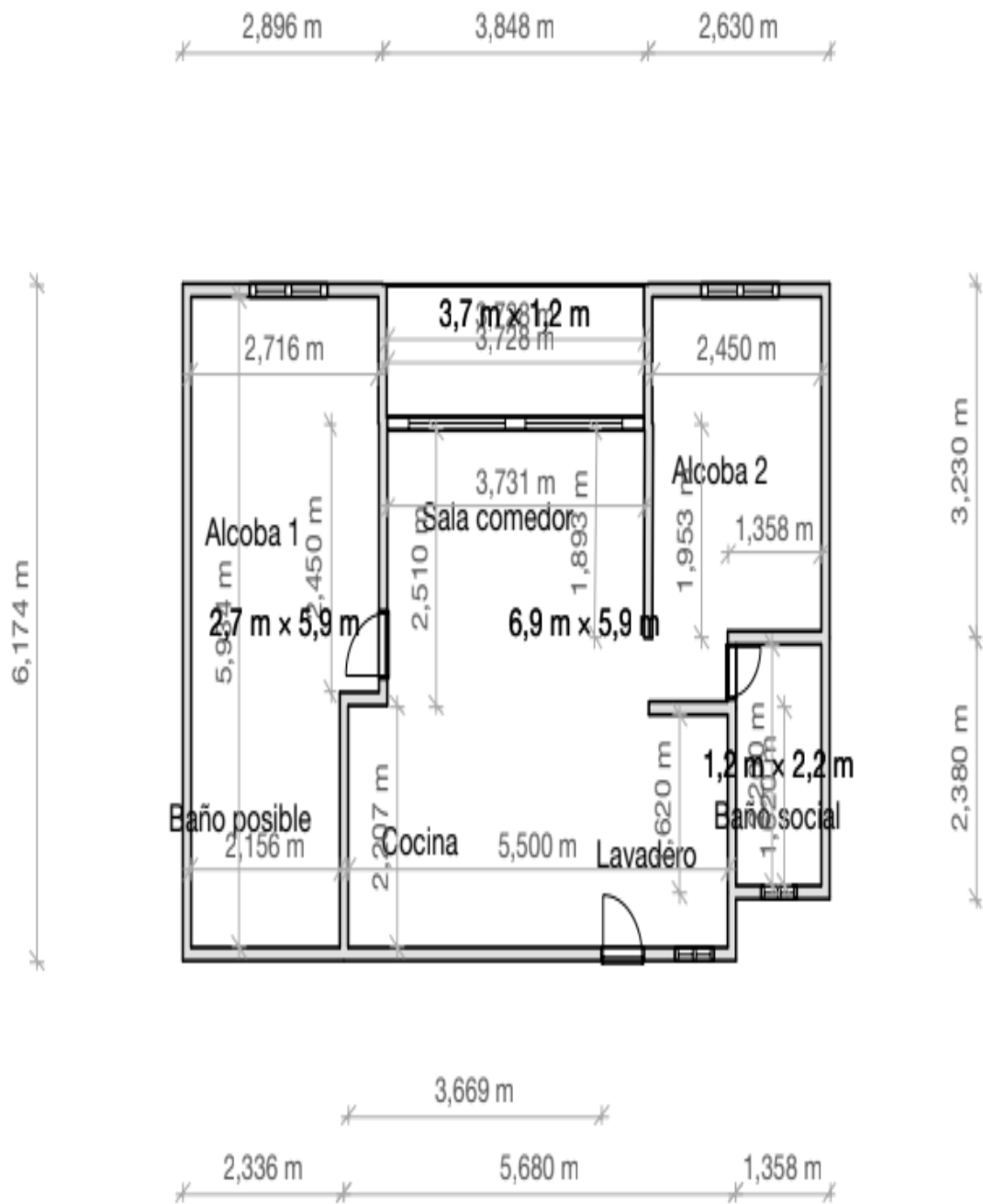
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	torre9 MALTA	3	\$193,000,000	0.90	\$173,700,000		\$		\$	\$3,951,319.38	3134020335
2	TORRE 4 MALTA	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$3,457,688.81	3187352412
3	TORRE 4 MALTA	4	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,673,794.36	3164061335
4	TORRE 9 MALTA	2	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$5,402,638.76	3214884640
Del inmueble		TER CER PISO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	49.09	43.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,951,319.38
2	1	49.09	43.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,457,688.81
3	1	49.09	43.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$3,857,484.08
4	1	49.09	43.96	0.80	1.0	0.90	1.0	1.00	0.72	\$3,889,899.91
	1									
									PROMEDIO	\$3,789,098.05
									DESV. STANDAR	\$224,340.15
									COEF. VARIACION	5.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,013,438.19	TOTAL	\$176,430,743.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,564,757.90	TOTAL	\$156,706,757.08
VALOR TOTAL	\$166,568,748.08			

Observaciones:
Enlaces:

Plano



Plano malta obra gris

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



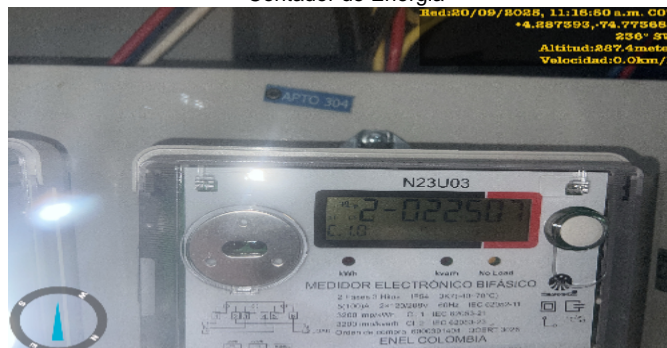
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



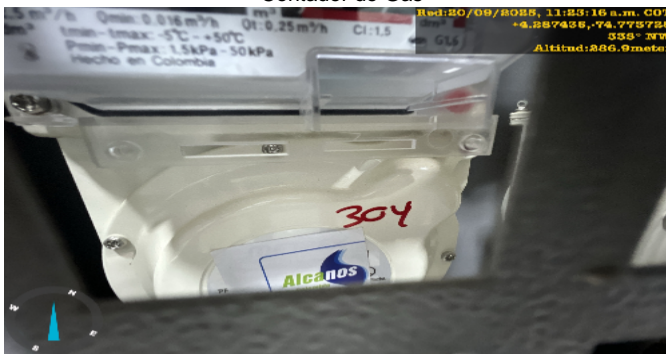
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



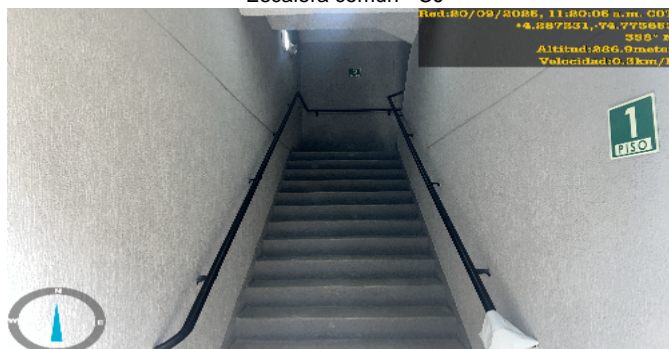
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-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-79896452



PIN de Validación: ae080aa7



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 avaluador 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: ae080aa7



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

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, 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: ae080aa7



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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, 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: ae080aa7



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: LRHIPO-79896452 M.I.: 307-122656

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 # 9 - 96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebo1@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.

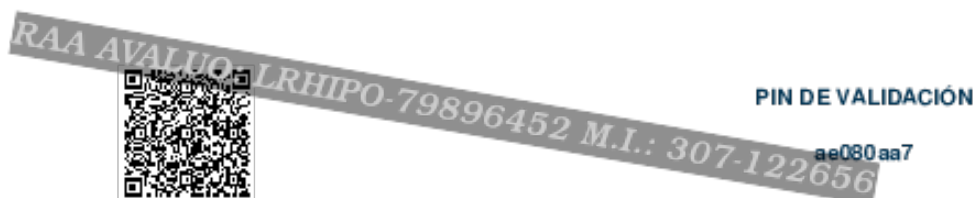


PIN de Validación: ae080aa7



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.



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 Junio 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: 2508313529120223707

Nro Matrícula: 307-122656

Pagina 1 TURNO: 2025-307-1-52020

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 07:41:44 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: 01-08-2024 RADICACIÓN: 2024-307-6-4643 CON: ESCRITURA DE: 14-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.2092% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 147, 2024/02/14, NOTARIA SETENTA Y UNO BOGOTA, D.C.. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

DEPENDENCIAS: SALA-COMEDOR, ALCOBA PRINCIPAL CON ESPACIO PARA FUTURO BAÑO (ADECUACIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO), ALCOBA 2, HALL, UN (1) BAÑO, COCINA, ROPAS. ÁREA CONSTRUIDA DE CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (49.09 M2). ÁREA PRIVADA DE CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (43.96 M2). LA DIFERENCIA ENTRE EL ÁREA CONSTRUIDA Y EL ÁREA PRIVADA ES DE CINCO METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (5.13 M2), CORRESPONDE A MUROS DE FACHADA, MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNES. ASIGNACIÓN ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO: SE LE ASIGNA USO EXCLUSIVO DE: A. BALCÓN COMÚN CON ÁREA DE DOS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (2.35 M2); B. PLACA COMÚN PARA AIRE ACONDICIONADO CON ÁREA DE CERO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (0.76 M2).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 43 CENTIMETROS CUADRADOS: 96 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS: CUADRADOS09

COEFICIENTE : 0.2092%%

COMPLEMENTACION:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL JURIDICA - FIDUCIARIA BOGOTA S.A. - NIT. 8001423837 (VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES RICAURTE-FIDUBOGOTA - NIT. #8300558977) - SE 1610671639 A JURIDICA - FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT.800.142.383-7(COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MALTA-FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 12 NO.13-98 RICAURTE-CUNDINAMARCA TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304

2) CL 12 NO.13-98 RICAURTE-CUND. TORRE 9 PISO 3 APARTAMENTO 304

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 115045

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-2023 Radicación: 2023-307-6-3964

Doc: ESCRITURA 856 DEL 17-04-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2508313529120223707

Nro Matrícula: 307-122656

Pagina 2 TURNO: 2025-307-1-52020

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 07:41:44 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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT.800.142.383-7(COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MALTA-FIDUBOGOTA
NIT.830.055.897-7

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A "BBVA COLOMBIA" NIT.8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-06-2024 Radicación: 2024-307-6-4643

Doc: ESCRITURA 147 DEL 14-02-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

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)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT.800.142.383-7(COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MALTA-FIDUBOGOTA
NIT.830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-307-1-52020

FECHA: 31-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

**TU PAGO FUE EXITOSO**Estado de tu transacción: **Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo inmueble

Nombre del pagador: Maufre Alejandro
Forero Peralta

Identificación: 79896452

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: SCOTIABANK COLPATRIA

Transacción CUS: 1731489403

Cód. del pedido: 1293

Id pago: 3469

Ticket: 5858301293

Fecha de pago: 27/08/2025 09:04:02.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS