



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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 18/09/2025 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | VISITA 2 | |
| Dirección | CL 53 #85 M 40/50 NOMENCLATURA PROVISIONAL TO 2 AP 317 63 LIVING - PH | |
| Barrio | Los Monjes | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | |
| Departamento | Cundinamarca | |
| Propietario | FIDEICOMISO 63 LIVING | |

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):

VISITA 2

Avalúo solicitado por: MONICA ALEXANDRA ESCOBAR LÓPEZ

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 **FIDEICOMISO 63 LIVING** ubicado en la CL 53 #85 M 40/50 NOMENCLATURA PROVISIONAL TO 2 AP 317 63 LIVING - PH Los Monjes, 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 \$213,524,996 pesos m/cte (Doscientos trece millones quinientos veinticuatro mil novecientos noventa y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | TR 2, AP 317 | 26.57 | M2 | \$8,036,319.00 | 100.00% | \$213,524,995.83 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$213,524,996 |

Valor en letras

Doscientos trece millones quinientos veinticuatro mil novecientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-09-18 11:02:00

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

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|-------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 8,036,319 | Valor del avalúo en UVR | 213,524,995.83 |
| Proporcional | 0 | 213,524,996 | Valor asegurable | 213,524,996 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

**Calificación
garantía****No Favorable****Observación
calificación**

NO FAVORABLE. PARA SUBSANAR: NOTA 2: la dirección indica en certificado ser provisional, por ello: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física y protocolizarlo en certificado de tradición. Esta debe ser con placa que sea metálica o acrílica, material no perecedero. Segunda visita genera cobro de 100 mil pesos. NOTA 3: debe enchapar la parte de la ducha.

Observación

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

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

Propiedad horizontal: Escritura: 6268, Fecha escritura: 10/12/2024, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: S/I, Total unidades: S/I, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre.

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

Acabados: El apartamento lo entregan en obra gris. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

| | | | | | |
|---|--|----------------------|---|----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-52330 075-V2 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | VISITA 2 | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 111111 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | MONICA ALEXANDRA ESCOBAR LÓPEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 52330075 | Teléfono | 3002093507 |
| Email | maelescobar2@yahoo.es | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | FIDEICOMISO 63 LIVING | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 8300537006 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CL 53 #85 M 40/50 NOMENCLATURA PROVISIONAL TO 2 AP 317 63 LIVING - PH | | | | |
| Conjunto | 63 LIVING - PH | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Los Monjes | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: Av. cali, calle 53.</p> <p>Distribución del inmueble: Apartamento tipo loft, cocina, baño, habitación, zona de ropa.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El edificio no cuenta con servicio de gas.</p> | | | | |

| | | | |
|--|--|----------------------|--------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | TR2, AP 317 |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | Método evaluación |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 29.03 | |
| AREA PRIVADA | M2 | 26.57 | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | |
| AREA | M2 | S/I | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | S/I | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 26.57 | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 26.57 | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | |
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | |
| Reglamentación urbanística: | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</p> | | |

Areas o Documentos

TORRE 2 - APARTAMENTO 317. Hace parte del desarrollo inmobiliario denominado **63 LIVING - PROPIEDAD HORIZONTAL.** El Apartamento está ubicado en el Tercer Piso. Cuenta con un **ÁREA CONSTRUIDA** de veintinueve punto cero tres metros cuadrados (29,03 M²); de los cuales, el **AREA PRIVADA** es de veintiseis punto cincuenta y siete metros cuadrados (26,57 M²) y cuenta con un Área Común de dos punto cuarenta y seis metros cuadrados (2,46 M²) que corresponden al área común de muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada, no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. . **DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Alcoba - Estar TV, Cocina, Baño, Ropas. **LINDEROS HORIZONTALES DEL APARTAMENTO:** Son comunes los muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales de por medio:

Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos

11472240KA9HODSO

30-09-24

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505217097114519575

Nro Matrícula: 50C-2250341

Página 1 TURNO: 2025-386974

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 08:19:00 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 09-04-2025 RADICACIÓN: 2024-105957 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 APARTAMENTO 317 CON AREA DE AREA CONSTRUIDA 29,03 MTS2 AREA PRIVADA 26,57 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.1749% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6268 DE FECHA 10-12-2024 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C. (ARTICULO

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 6268 | EscrituraDePropiedad | 10/12/2024 | 13 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------|-------------|------------------|--------------|
| 50C-2250341 | 21/05/2025 | S/I | 0.1749 | S/I | TR 2, AP 317 |

Observación**Observación**

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

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

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

EQUIPAMIENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | concreto flexible | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|---------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 6268 | | Fecha escritura | 10/12/2024 | |
| Notaria escritura | 13 | | Ciudad escritura | Bogotá D.C. | |
| Valor administración | S/I | Total unidades | S/I | Terraza comunal | Si |
| Ubicación | Interior | # Pisos edificio | 8 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba | Si | Gimnasio | Si |

| | | eyectora | | | |
|--------------------|---|-------------------------|----|------------------------|--------------|
| Bicicletero | Si | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | Si | #Ascensores | 1 por torre. |
| #Sotanos | | | | | |
| Observación | Escritura: 6268, Fecha escritura: 10/12/2024, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: S/I, Total unidades: S/I, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre. | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|--------------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Industrializado | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | reticular celulado | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2024 | Edad Inmueble | 1 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | 80 | | |
| Licencia const. | No aporta | | | | |
| 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

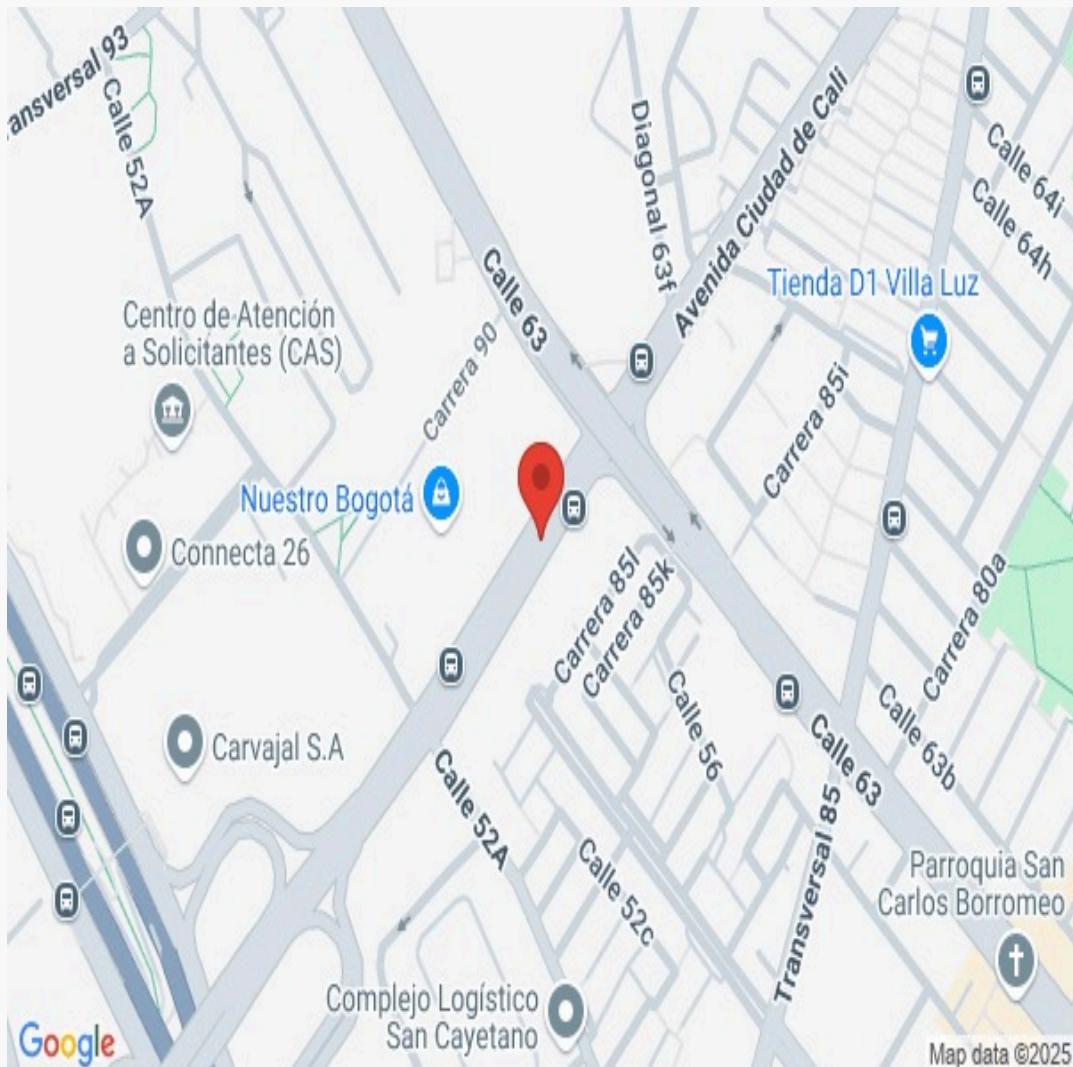
| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 1 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardín | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sencillo | Sin acabado |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

| | | | | | | | | |
|-------------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Observación | El apartamento lo entregan en obra gris. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. | | | | | | | |
|-------------|---|--|--|--|--|--|--|--|

Dirección: CL 53 #85 M 40/50 NOMENCLATURA PROVISIONAL TO 2 AP 317 63 LIVING - PH | Los Monjes | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6831114
GEOGRAFICAS : 4° 40' 59.1996''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1153636
GEOGRAFICAS : 74° 6' 55.3098''

Plano

APARTAMENTO / TIPO B
Área Construido Aparto 29 m² / Área Útil Habitable Aparto 26 m²

Representación artística
del inmueble con acabados

63 LIVING
APARTAESTUDIOS



Los inmuebles se entregan en obra gris

Nota informativa para entrega

Este es un aviso que informa sobre las condiciones de entrega de los inmuebles que se han adquirido. Se informa que el inmueble se entrega en obra gris, es decir, sin acabados ni mobiliario, excepto lo que se indica en el contrato de compraventa. Los inmuebles se entregarán en su estado actual, sin garantías ni condiciones especiales, salvo lo establecido en el contrato de compraventa. Los inmuebles se entregarán en su estado actual, sin garantías ni condiciones especiales, salvo lo establecido en el contrato de compraventa. Los inmuebles se entregarán en su estado actual, sin garantías ni condiciones especiales, salvo lo establecido en el contrato de compraventa.

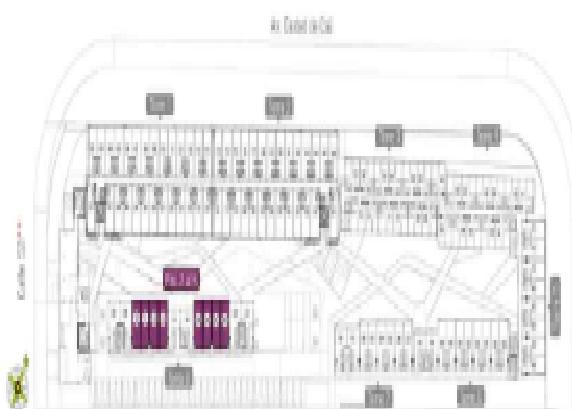


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



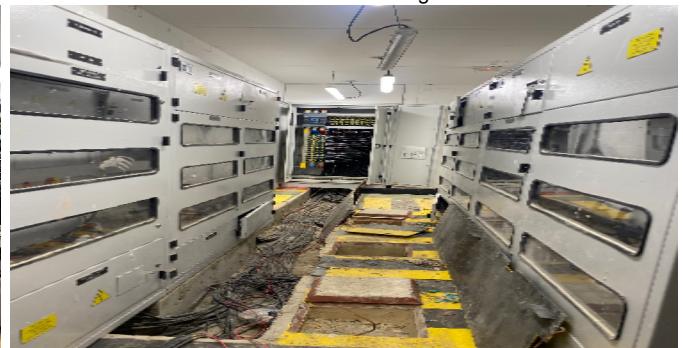
Entorno



Contador de Energía



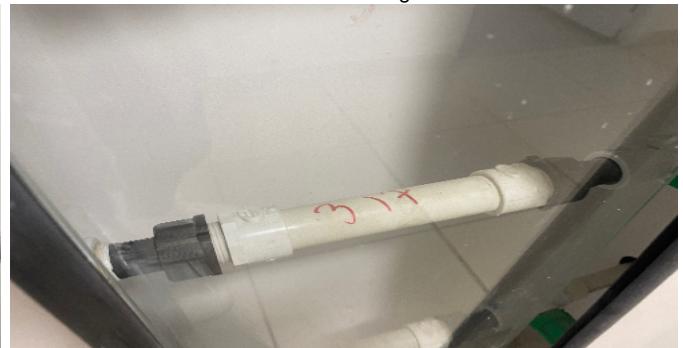
Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Recepción



hall de piso



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



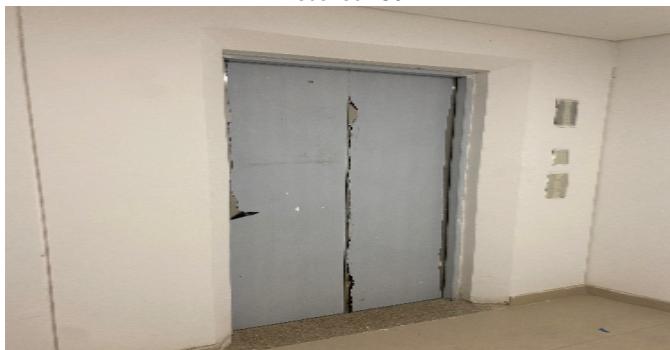
Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-52330075-V2



PIN de Validación: acc10as8



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



AUTOREGULADORA DE VALORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra Actualmente inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc10as8



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Materiales y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, transformadores eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc10aa9

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

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

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

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

Las principales contactos del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFICIO AVAN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 08 Abr 2020 |

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con 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

acc10aa9



PIN de Validación: acc10as8



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



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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-52330075-V2 M.I.: 50C-2250341



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2505217097114519575

Nro Matrícula: 50C-2250341

Página 1 TURNO: 2025-386974

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 08:19:00 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 09-04-2025 RADICACIÓN: 2024-105957 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 APARTAMENTO 317 CON AREA DE AREA CONSTRUIDA 29.03 MTS² AREA PRIVADA 26.57 MTS² CON COEFICIENTE DE 0.1749% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6268 DE FECHA 10-12-2024 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.8001822815 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 63 LIVING NIT.8300537006 ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA VOCERA Y ADMON DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMON Y PAGOS URBANIZACION CHIGUIROS NIT8300537006 MEDIANTE E.P 2290 DE 31-08-2022 NOTARIA 28 DE BOGOTÁ D.C. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE GUTT DE MISHAAN LILIAN SEGUN E.P 4977 DE 02-12-2021 NOTARIA 44 DE BOGOTÁ D.C. GUTT DE MISHAAN LILIAN REALIZO DIVISION MATERIAL POR E.P 4827 DE 23-12-2019 NOTARIA ONCE DE BOGOTÁ D.C REGISTRADA EL 21-01-2020 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2081943 Y 50C-1515464, ACLARADA POR LAS ESCRITURAS PUBLICAS 4977 DE 02-12-2021NOTARIA 44 Y E.P 92 DE 17-01-2022 NOTARIA 13 DE BOGOTÁ D.C. (E.G.F). LILIAN GUTT DE MISHAAN ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE JONAS MISHAAN HABIE POR ESCRITURA 2152 DE 30-07-98 NOTARIA 46 DE BOGOTÁ; REGISTRADA AL FOLIO 050-1446897. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON NEGOCIOS E INVERSIONES ESTRELLA LTDA POR ESCRITURA 5293 DE 28-11-96 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ. NEGOCIOS E INVERSIONISTAS ESTRELLA LTDA, DOS LOTES DE TERENO QUE HOY FORMAN UNO SOLO ASI UNA PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A MISHAAN HERMANOS Y CIA TEXTILES MIRATEX S.EN.C. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4827 DE 30-12-83 NOTARIA 18 BTA, ESTA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A ACOSTA DE QUINTERO BEATRIZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4411 DEL 30-12-78 NOTARIA 18 BTA, ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 800 DE 09-04-81 NOTARIA 18 BTA, ESTA HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA ENTRE ELLA Y ACOSTA VDA DE BENITES MAGDALENA, ACOSTA DE MARTINEZ CECILIA, ACOSTA DE SANDOVAL FANNY, ACOSTA DE BARRIGA ALBERTO, ACOSTA BARRIGA JAIMEPOR MEDIO DE LA ESCRITURA 6614 DE 19-11-74 NOTARIA 9 BTA, ESTOS ADQUIRIERON EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE ROGELIO ACOSTA E HIJOS LTDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 7358 DE 23-12-68 NOTARIA 5 BTA, OTRA PARTE LA ADQUIRIO NEGOCIOS E INVERSIONES ESTRELLA LTDA, GUTT DE MISHAAN LILIAN POR COMPRA A MISHAAN HERMANOS LTDA Y CIA TEXTILES MIRATEX S.EN.C. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4827 DE 30-12-83 NOTARIA ESTA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A ACOSTA DE SANDOVAL FANNY POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4283 DE 26-12-78 NOTARIA 18 BTA, ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 801 DE 09-04-81 NOTARIA 18 BTA ESTA ADQUIRIO COMO SE DIJO ANETRIORMENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 53 #85 M 40/50 NOMENCLATURA PROVISIONAL TORRE 2 APARTAMENTO 317 "63 LIVING" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2505217097114519575

Nro Matrícula: 50C-2250341

Pagina 2 TURNO: 2025-386974

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 08:19:00 AM

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

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

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

50C - 2081943

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-12-2024 Radicación: 2024-105957

Doc: ESCRITURA 6268 del 10-12-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL : 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 DAVIVIENDA S.A. NIT 8001822815 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 63 LIVING NIT 8300537006

x

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-05-2025 Radicación: 2025-38464

Doc: ESCRITURA 1488 del 29-04-2025 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 63 | LIVING NIT8300537006

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2505217097114519575

Nro Matrícula: 50C-2250341

Página 3 TURNO: 2025-386974

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 08:19:00 AM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-386974 FECHA: 21-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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