



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CALLE 8A # 86-60 APTO 1003 PISO 10 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL LORCA		
Barrio	El Tintal		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	URBANIZADORA MARVAL S.A.S		

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: DANIEL LEONARDO UMAÑA BAUTISTA

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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S** ubicado en la CALLE 8A # 86-60 APTO 1003 PISO 10 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL LORCA El Tintal, 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 \$385,875,000 pesos m/cte (Trescientos ochenta y cinco millones ochocientos setenta y cinco mil).

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

Código	LRHIPO-10575 93593	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	DANIEL LEONARDO UMAÑA BAUTISTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057593593	Teléfono	3114503831
Email	dlumab@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	URBANIZADORA MARVAL S.A.S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8300120533	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CALLE 8A # 86-60 APTO 1003 PISO 10 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL LORCA				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL LORCA ETAPA 1				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Tintal	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: a distancia es de aproximadamente 9 km y, dependiendo del tráfico, el viaje puede tomar alrededor de 20 minutos.</p> <ol style="list-style-type: none"> Incorporarse a la Avenida Boyacá (AK 72): Desde cualquier punto de la Calle 26, dirígete hacia el sur para tomar la Avenida Boyacá. Puedes hacerlo a través de vías principales como la Carrera 68 o la Avenida Rojas. Continuar por Avenida Boyacá: Sigue por la Avenida Boyacá (hacia el sur). Girar a la derecha hacia la Avenida Centenario / Calle 13 (AC 13): Toma la salida o el giro correspondiente para incorporarte a la Avenida Centenario. Incorporarse a la Avenida Ciudad de Cali (AK 86): Conduce por la Avenida Centenario y luego toma la Avenida Ciudad de Cali. Llegar al destino: La dirección CALLE 8A # 86-60 está ubicada muy cerca de la intersección de la Avenida Carrera 86 (Avenida Ciudad de Cali) con la Calle 8A, en 				

el sector de Kennedy/Tintal.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, alcoba principal con baño, alcoba, baño social, hall, cocina, balcón.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); AÚN NO TIENE CONTADORES DE AGUA Y LUZ, CUENTAN CON SERVICIO PROVISIONAL.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	10																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>60.08</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>52.50</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> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	60.08	AREA PRIVADA	M2	52.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>M2 PESOS</td> <td>52.50 SIN INFORMACION</td> </tr> </tbody> </table>				ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	52.50 SIN INFORMACION
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	60.08																								
AREA PRIVADA	M2	52.50																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2																									
AREA LIBRE COMUN	M2																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	52.50 SIN INFORMACION																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>52.50</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.50	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>52.50</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.50																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.50																								
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	El sector se encuentra en un proceso de desarrollo urbanístico intenso por parte de la constructora marval.																									
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 29 de diciembre de 2021, de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.</p>																									

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1814	EscrituraPH	19/06/2025	31	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2259435	17/10/2025	AAA0297MEWF	0.5544%	0065163912000	Apartamento 00000

Observación

La información recopilada de los lotes se basó en el chip principal del lote, AAA0283JURU; para el caso del chip AAA0297MEWF, se encontró en los predios relacionados con el lote principal en mapas Bogotá.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales			Mt2			No		264

Observación

Se encontró una torre de cinco pisos dedicada a parqueaderos, los cuales al momento de la visita se encontraban en su mayoría sin marcar, adicionalmente la información de cantidad de parqueaderos se tomó de las fotos del proyecto en la página de la constructora. Esta información podría variar. <https://proyectos.marval.com.co/lorca>

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	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	calzada sencilla, doble via, en asfalto con andenes.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escritura de Propiedad Horizontal	1814	Fecha escritura	19/06/2025		
Notaria escritura	31	Ciudad escritura	Bogotá D.C.		
Valor administración	0	Total unidades	186	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	23	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos					
Observación	<p>Escritura: 1814, Fecha escritura: 19/06/2025, Notaría escritura: 31, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 186, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 23, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Shut: Sí, Bomba eyectora: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 2</p> <p>Solo te registro lo visto en la visita, aunque el proyecto indica faltan varía zonas comunes por entregar.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	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	2025	Edad Inmueble	0 a±os	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	95%		
Licencia const.					
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

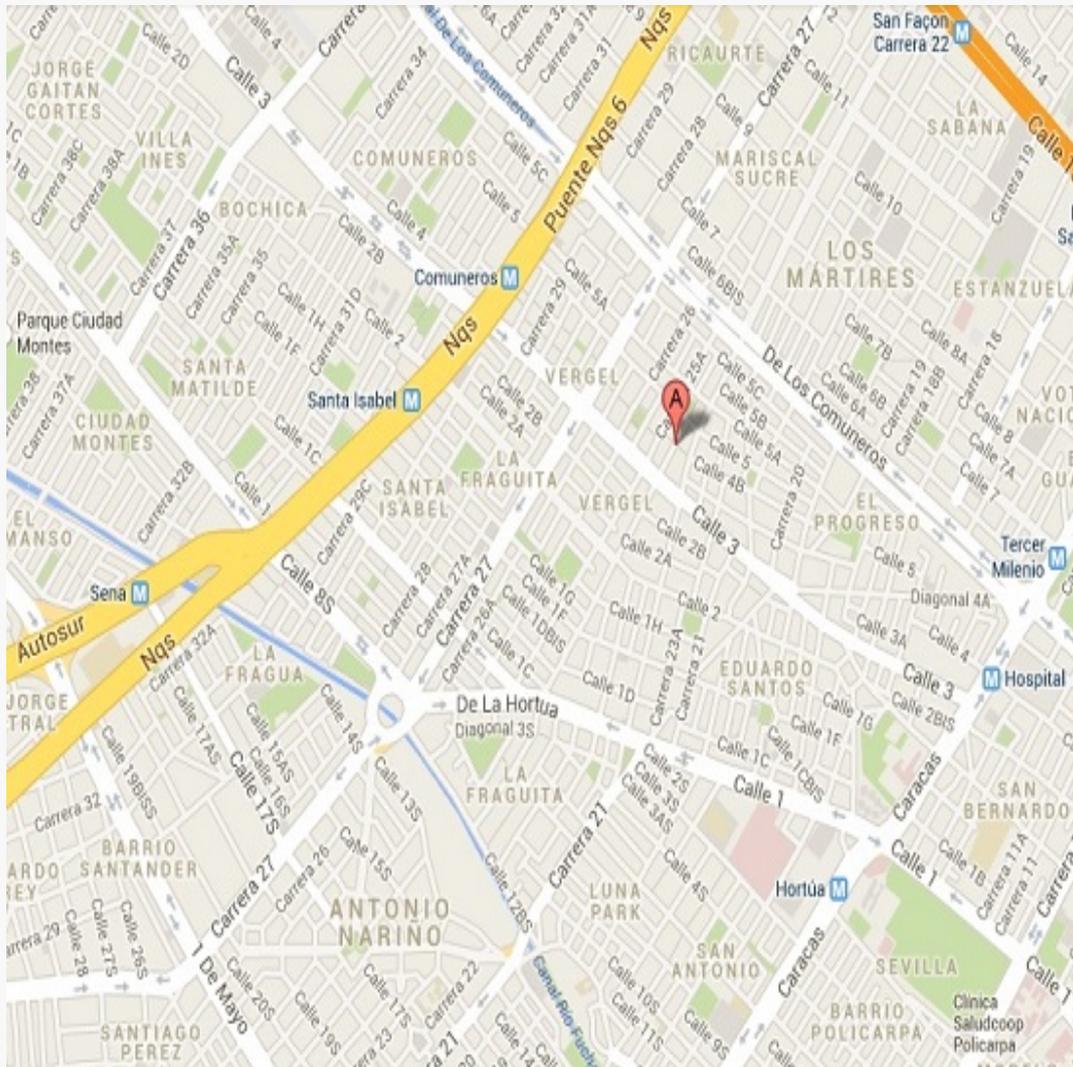
Sala	1	Comedor	1	Cocina	SemInt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sin acabado	Normal	Sin acabado	Normal	Sin acabado	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El predio se encuentra en proceso de adecuación para entrega, se espera que este completamente finalizado para la entrega.
--------------------	--

Dirección: CALLE 8A # 86-60 APTO 1003 PISO 10 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL LORCA | El Tintal | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.647496

GEOGRAFICAS : 4° 38' 50.9856''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.150355

GEOGRAFICAS : 74° 9' 1.278''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	lorca	20	\$392,182,000	1	\$392,182,000		\$		\$	\$7,470,133.33	3102595913
2	lorca	20	\$381,199,000	1	\$381,199,000		\$		\$	\$7,539,537.18	3214862049
3	Peñón de Alicante	15	\$410,776,000	1	\$410,776,000		\$		\$	\$7,210,391.43	3114808683
4	Burgos Castilla Reservado	12	\$332,936,000	1	\$332,936,000		\$		\$	\$7,204,847.44	3108891588
Del inmueble		10				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	60.08	52.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,470,133.33
2	0	56.76	50.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,539,537.18
3	0	63.82	56.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,210,391.43
4	0	51.93	46.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,204,847.44
0 años										
									PROMEDIO	\$7,356,227.35
									DESV. STANDAR	\$173,935.87
									COEF. VARIACION	2.36%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,530,163.21	TOTAL	\$395,333,568.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$7,182,291.48	TOTAL	\$377,070,302.53
VALOR TOTAL		\$385,875,000.00		

Observaciones:

Todos se tomaron de proyectos nuevos en el sector, alguno se ellos de la misma constructora.

Enlaces:

1-<https://proyectos.marval.com.co/lorca>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos-vivienda/lorca-apartamentos-en-venta-en-nueva-castilla-bogota/6639082>

3-<https://www.ciencuadras.com/proyecto-de-vivienda/marval-bogota-malaga-castilla-reservado-bogota-1329/activo-tipo-12-2672>

4-<https://www.ciencuadras.com/proyecto-de-vivienda/marval-bogota-burgos-castilla-reservado-bogota-1326/?a=bogota>

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Balcón



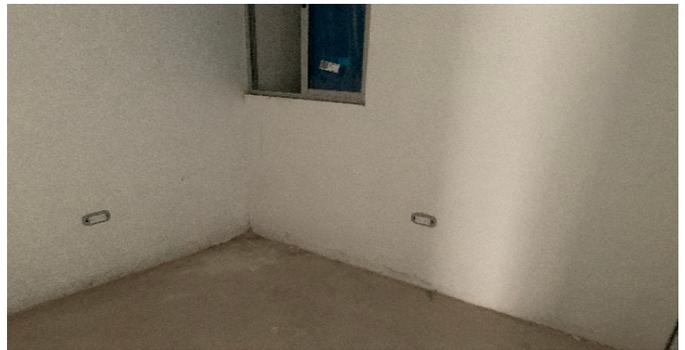
Balcón



Estudio



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



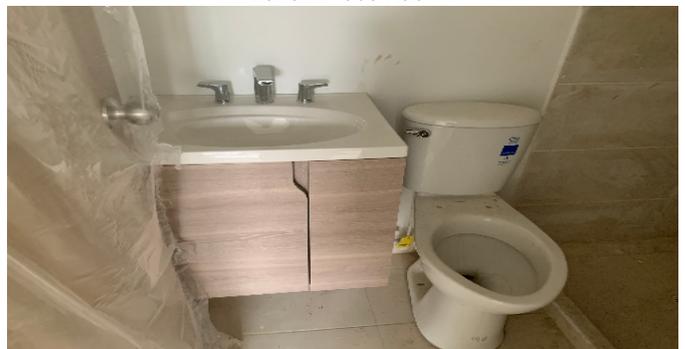
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-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 --- **Etapas:** 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-1057593593



PIN de Validación: ac480a32



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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra actualizado y apunta 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 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	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 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	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 15 Oct 2020	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: ac480a32



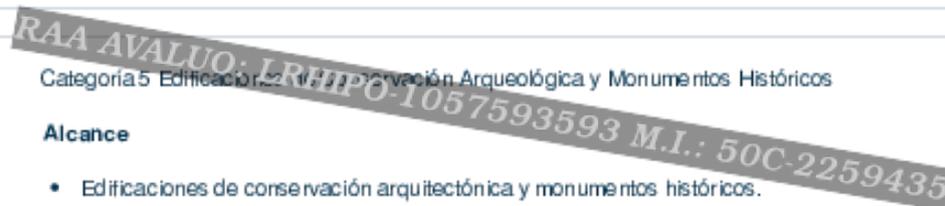
Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificación, conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac480a32



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac480a32



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1057593593 M.I.: 50C-2259435

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47
 Teléfono: 3142813371
 Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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



PIN de Validación: ac490a32



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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 ser verificado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, por ningún motivo debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac490a32

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre 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 BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510175262123091742

Nro Matrícula: 50C-2259435

Pagina 1 TURNO: 2025-760877

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 12:46:34 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 18-07-2025 RADICACIÓN: 2025-58308 CON: ESCRITURA DE: 15-07-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1003 PISO 10 TORRE 1 CON AREA DE 52.50 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.5544% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1814 DE FECHA 19-06-2025 EN NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA 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:

URBANIZADORA MARVAL S.A.S (ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) ADQUIRIO POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA VOCERA DEL FIDEICOMISO FUNDACION OTERO BANCAFE PANAMA S.A. MEDIANTE E.P 450 DE 18-03-2025 NOTARIA 31 DE BOGOTA D.C. ESTA Y URBANIZADORA MARVAL CONSTITUYERON URBANIZACION MEDIANTE E.P 987 DE 30-12-2020 NOTARIA 80 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2137288. ESTAS REALIZARON ENGLOBE EN COMUN Y PROINDIVISO AL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO-BANCAFE PANAMA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT 800150280-0 EL 41.65% Y A U. MARIN VALENCIA NIT 8300120533 EL 58.35% DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 50C-1826507, 50C-1826510, 50C-1826511, 50C-1826512, 50C-1826515 Y 50C-1826516 MEDIANTE E.P 3390 DE 26-08-2020 NOTARIA 38 DE BOGOTA REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA 50C-2098563. URBANIZADORA MARVAL EFECTUO DESENGLOBE DE LA M.I 50C-1826516 MEDIANTE E.P 3845 DE 13-10-2015 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C DANDO ORIGEN A LA M.I 50C-1960795. URBANIZADORA MARVAL ADQUIRIO POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDEICOMISO P.A. FUNDACION OTERO -BANCAFE PANAMA S.A. CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA SEGUN E.P 3326 DE 07-09-2015 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C. ESTA REALIZO DESENGLOBE MEDIANTE E.P 3924 DE 23-08-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C REGISTRADA EL 14-09-2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1826516. POR ESTA MISMA ESCRITURA 3924 REALIZO ENGLOBE DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-1518771 Y 50C-1518774 DANDO ORIGEN A LA M.I 50C-1826099. MEDIANTE E.P 2305 DE 29-11-2002 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C SE EFECTUO LA CESION DE CONTRATO DE FIDUCIARIA DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CESION DE LA POSICION DE FIDUCIARIO DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A EN LIQUIDACION VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO CAISA FUNDACION OTERO REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1518771 Y 50C-1518774. (E.G.F). UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO POR TRADICION ABSORCION DE GLOBAL FIDUCIARIA S.A. POR ESCRITURA 2133 DE 10-11-97 NOTARIA 27 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-1455166/67.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 8A # 86-60 ACCESO PEATONAL, CLL 8 A #86-64 ACC. VEHIC. DE LA NOMENCLATURA PROVISIONAL APARTAMENTO 1003 PISO 10 TORRE 1 "CONJUNTO RESIDENCIAL LORCA" - 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: 2510175262123091742

Nro Matrícula: 50C-2259435

Pagina 3 TURNO: 2025-760877

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 12:46:34 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-760877

FECHA: 17-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Bre-B | 



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRhYI3DnbuEC

23 oct. 2025 - 2:04 p.m.

Valor de la transferencia

\$ 315.600

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Ahorros Teradata

Ahorros
*5802