



QR validez del avalúo

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

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|---|
| | 03/12/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección. | CL 59A BIS SUR 47 61 |
| Barrio | La Coruña |
| Ciudad | Bogotá D.C. |
| Departamento | Cundinamarca |
| Propietario | CASTAÑO ALBEIRO |

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: PEDRO LUIS FUENTES ARIAS

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 **CASTAÑO ALBEIRO** ubicado en la CL 59A BIS SUR 47 61 La Coruña, 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 \$172,764,330 pesos m/cte (Ciento setenta y dos millones setecientos sesenta y cuatro mil trescientos treinta).

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 de Terreno | CASA | 36 | M2 | \$3,194,722.00 | 66.57% | \$115,009,992.00 |
| Area Construida | CASA | 51 | M2 | \$1,132,438.00 | 33.43% | \$57,754,338.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$172,764,330 |

Valor en letras

Ciento setenta y dos millones setecientos sesenta y cuatro mil trescientos treinta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-04 00:09:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 172,764,330.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 172,764,330 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Código | LRCAJA-10474 09799 | Propósito | Modelo 8-14 | 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 | PEDRO LUIS FUENTES ARIAS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1047409799 | Teléfono | 3015822477 |
| Email | pedro.fuentes1237@correo.policia.gov.co ednita_03@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CASTAÑO ALBEIRO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 4479071 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección: | CL 59A BIS SUR 47 61 | | | | |
| Conjunto | N/A. | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | La Coruña | Ubicación | Terreno Áreas Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interés Social | Sometido a PH | No |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica cerca a la Avenida Villavicencio, vía de acceso principal al sector.</p> <p>Distribución del inmueble: Inmueble de dos pisos distribuido de la siguiente manera: Piso 1: Sala, comedor, cocina, baño social, y zona de ropa. Piso 2: Baño privado, 2 habitaciones y estudio.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> | | | | |

| | | | | |
|--|---|------------------------------|---|--------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | 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> <p>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.</p> | | | |
| Forma Geometrica | | Frente | | |
| Fondo | | Relación frente fondo | | |
| 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. | | | |

| | |
|---|--|
| Acuerdo Decreto | Decreto 555 de 2021 |
| Area Del Lote | 36 m2. |
| Forma Del Lote | Regular |
| Topografia | Plana |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Residencial |
| Uso Compatible Norma | Comercio y servicios |
| Uso Condicionado Norma | Industria |
| Uso Prohibido Norma | Industria |
| Tratamiento | Consolidación |
| Actuaciones Estrategicas | El predio no se encuentra en esta zona. |
| Indice DeOcupacion | No especifica |
| Indice DeContruccion | 1.3 |
| Antejardin | N/A |
| AislamientoPosterior | 3m. |
| Aislamiento Lateral | No se exige |
| Altura Permitida | 3 Pisos |
| Densidad | N/A |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No presenta |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No presenta |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | NOTA ÁREAS: El área de construcción encontrada es de 70.38 m ² . En documentos jurídicos registra un área de construcción de 51 m ² . De acuerdo a norma, se exige un aislamiento posterior de 3m. el cual |

quedaría con un área de 54 m², y la otra opción es un índice de construcción de 1.3, donde da como resultado un área de 46.80 m². Para el presente informe se liquidará como área de construcción la registrada en documentos.

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 2297 | EscrituraDePropiedad | 26/06/2025 | 7 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|---------|
| 50S-922724 | 01/11/2025 | AAA0018HBLF | AAA0018HBLF | CASA |

Observación**Observación**

El inmueble no posee garaje.

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 | NO |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

EQUIPAMENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|------------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Vehicular Pavimentada. | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 0-3 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1998 | Edad Inmueble | 27 | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia const. | S/I. | | | | |
| 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

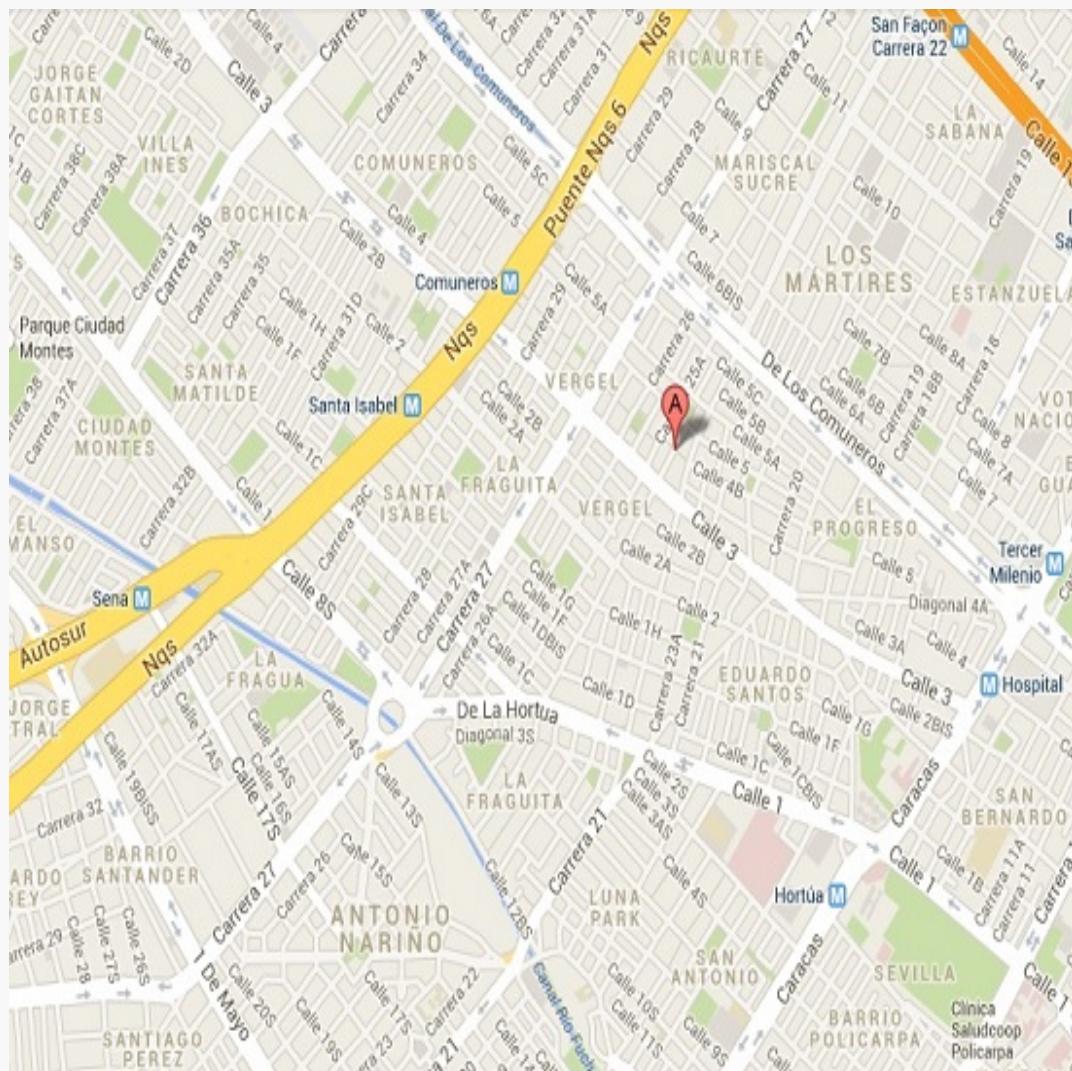
| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 2 |
| Closet | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 2 |
| Bodega | 0 | Estudio | 1 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |

| | | | | | |
|--------------------|--|--------------------|-------|--------------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Inmueble de dos pisos distribuido de la siguiente manera: Piso 1: Sala, comedor, cocina, baño social, y zona de ropas. Piso 2: Baño privado, 2 habitaciones y estudio. | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

| | |
|--------------------|--|
| Observación | Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo. |
|--------------------|--|

Dirección: CL 59A BIS SUR 47 61 | La Coruña | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.57732297500002
GEOGRAFICAS : 4° 34' 38.3622''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.153341348
GEOGRAFICAS : 74° 9' 12.027''

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | B. LA CORUNA | \$225,000,000 | 0.95 | \$213,750,000 | 3102854334 | 36 | 82 | \$1,220,000 | \$100,040,000 |
| 2 | B. LA CORUNA | \$250,000,000 | 0.95 | \$237,500,000 | 3194473205 | 36 | 132 | \$940,000 | \$124,080,000 |
| 3 | B. LA CORUNA | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | 3167443995 | 36 | 132 | \$1,050,000 | \$138,600,000 |
| Del inmueble | | | | | 36 | | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$113,710,000 | \$3,158,611 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$3,158,611.11 |
| 2 | \$113,420,000 | \$3,150,556 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$3,150,555.56 |
| 3 | \$117,900,000 | \$3,275,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$3,275,000.00 |
| | | | | PROMEDIO | \$3,194,722 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$69,639.17 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 2.18% | |

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|-----------|----|-------------|-------------------------|
| TERRENO CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 ADOPTADOM2 | \$3,194,722.00 \$ | AREA AREA | 36 | TOTAL TOTAL | \$115,009,992.00 \$0.00 |
| VALOR TOTAL | | \$115,009,992.00 | | | | |

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-verona-bogota/192865882#>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-arborizada-baja-bogota/192793927#>3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-atlanta-bogota-3533525>

CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 70.38 |
| Area construida vendible | 51 |
| Valor M2 construido | \$1,402,053 |
| Valor reposición M2 | \$71,504,703 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,402,053 |
| Fuente | CONSTRUDATA |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,402,053 |
| Calificación estado conservación | 2 |
| Vida útil | 100 |
| Vetus Tez | 27 |
| Edad en % de vida útil | 27 % |
| Fitto y corvin % | 19.23 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,132,438 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,132,438 |
| Valor total | \$57,754,338 |

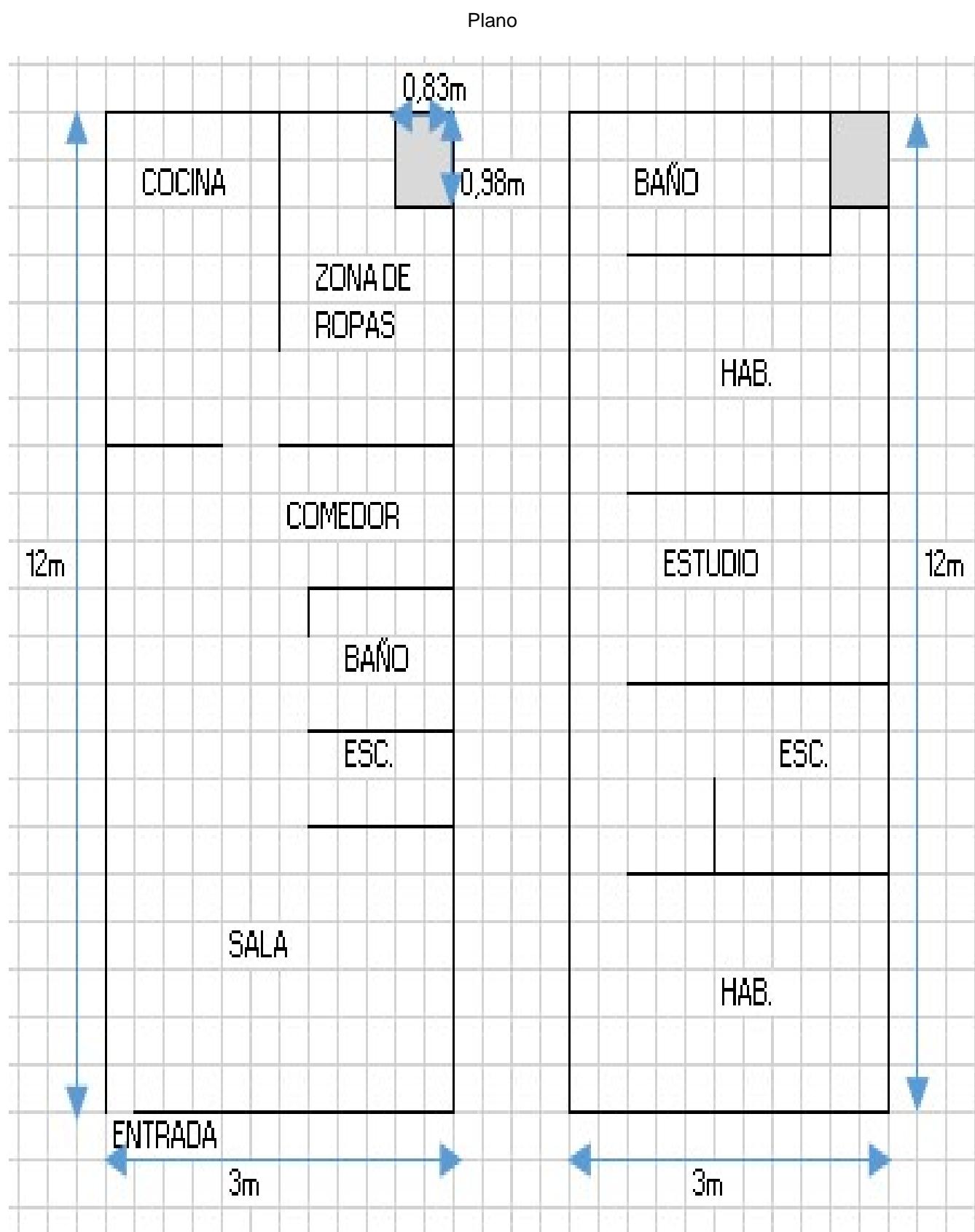


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble

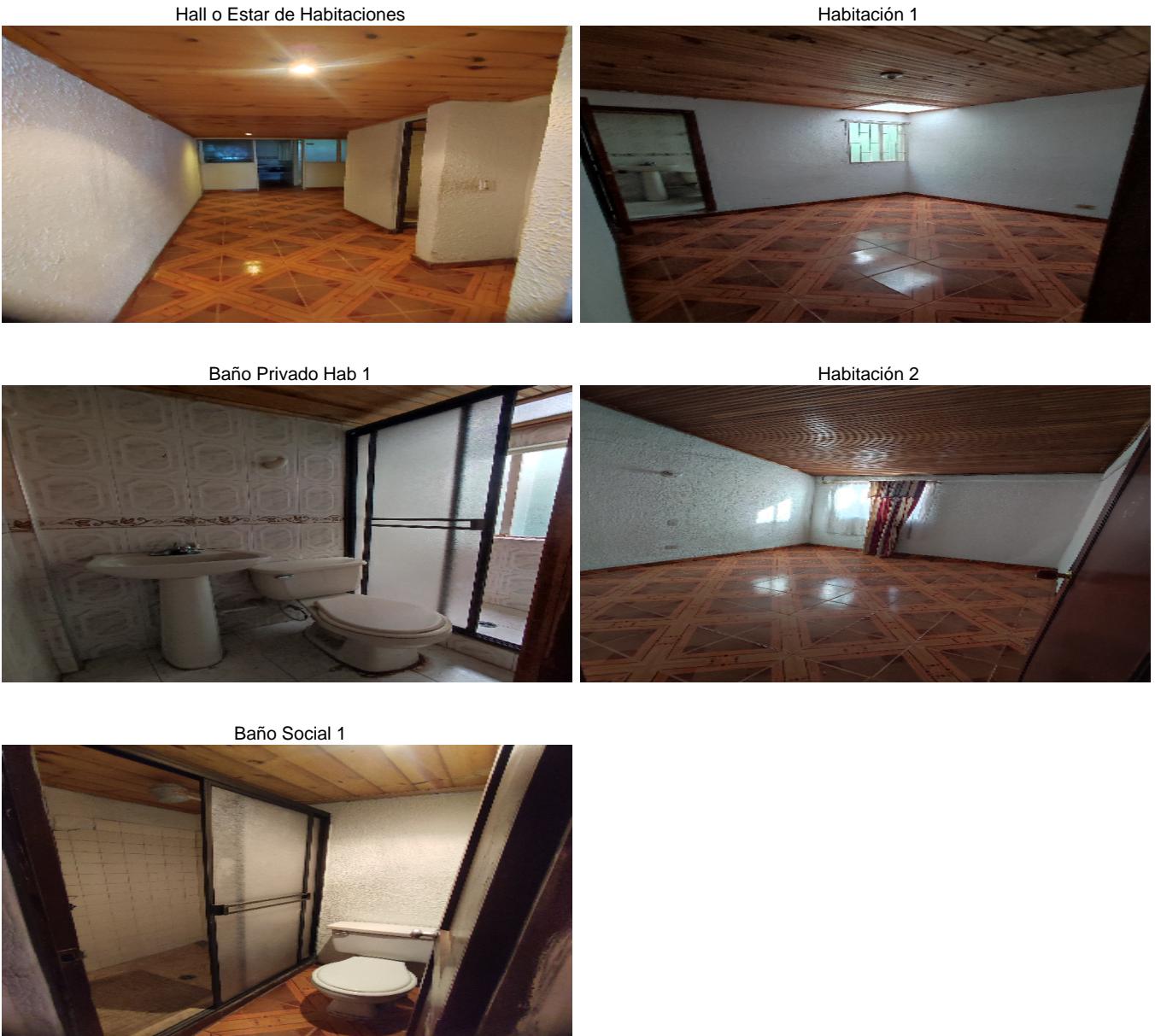


Estudio



Hall o Estar de Habitaciones





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-1047409799



PIN de Validación: ad6e1a5a



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



AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 y 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
04 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad6e7a5a

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Materiales y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de ~~luz~~, 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad6e0a5a

<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 09 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: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1219 (057)

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 30 Abr 2019 |

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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

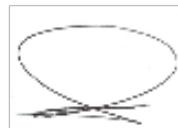
ad6e0a5a



PIN de Validación: ad6ella5a



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 diecisiete (17) días del mes de Noviembre 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-1047409799 M.I.: 50S-922724



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511013896123859026

Nro Matrícula: 50S-922724

Página 2 TURNO: 2025-50S-1-440361

Impreso el 1 de Noviembre de 2025 a las 01:18:07 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-02-1985 Radicación: 1985-50S-6-18106

Doc: ESCRITURA 7730 DEL 31-12-1984 NOTARIA 21. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: SAMA SOCIEDAD COMERCIAL LTDA

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 99999284

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-09-1985 Radicación: 1985-50S-6-121471

Doc: RESOLUCION 4855 DEL 12-09-1985 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE 385 BIFAMILIARES (770 VIVIENDAS)

EN LA MANZANA A-1;B-2;C-3;D-4 E-5;F-6;L-24;LL-23;M-22;N-21 N-20;O-19 DEL LOTE 1 AL 16.

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

A: SAMA SOCIEDAD COMERCIAL LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-10-1985 Radicación: 1985-50S-6-137814

Doc: ESCRITURA 6048 DEL 24-09-1985 NOTARIA 21 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: SAMA SOCIEDAD COMERCIAL LTDA

NIT# 60507018

A: LAVADO LOPEZ DEMETRIO

CC# 19147590 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-10-1985 Radicación: 1985-50S-6-137814

Doc: ESCRITURA 6048 DEL 24-09-1985 NOTARIA 21 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,020,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: LAVADO LOPEZ DEMETRIO

CC# 19147590 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 99999284

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-10-1987 Radicación: 1987-50S-6-87149934

Doc: ESCRITURA 4315 DEL 02-10-1987 NOTARIA 21. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,400,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: SAMA SOCIEDAD COMERCIAL LTDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-02-2006 Radicación: 2006-50S-6-9670



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511013896123859026

Nro Matrícula: 50S-922724

Página 3 TURNO: 2025-50S-1-440361

Impreso el 1 de Noviembre de 2025 a las 01:18:07 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

Doc: ESCRITURA 5219 DEL 19-12-2005 NOTARIA VEINTIUNA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

A: LAVADO LOPEZ DEMETRIO

CC# 19147590

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-10-2006 Radicación: 2006-50S-6-97232

Doc: ESCRITURA 2050 DEL 29-06-2006 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$19,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANT

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

DE: LAVADO LOPEZ DEMETRIO

CC# 19147590

A: REYES VEGA PABLO ANTONIO

CC# 79119214 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-10-2006 Radicación: 2006-50S-6-97232

Doc: ESCRITURA 2050 DEL 29-06-2006 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: REYES VEGA PABLO ANTONIO

CC# 79119214 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-02-2008 Radicación: 2008-50S-6-14309

Doc: ESCRITURA 3605 DEL 24-11-2006 NOTARIA 56 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION AFECTACION

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

A: REYES VEGA PABLO ANTONIO

CC# 79119214 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-02-2008 Radicación: 2008-50S-6-14309

Doc: ESCRITURA 3605 DEL 24-11-2006 NOTARIA 56 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$19,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANT

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

DE: REYES VEGA PABLO ANTONIO

CC# 79119214

A: BARRIOS SANCHEZ AMPARO

CC# 28716938 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-09-2008 Radicación: 2008-50S-6-89789

Doc: ESCRITURA 2208 DEL 21-07-2008 NOTARIA 56 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANT



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511013896123859026

Nro Matrícula: 50S-922724

Página 4 TURNO: 2025-50S-1-440361

Impreso el 1 de Noviembre de 2025 a las 01:18:07 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

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

DE: BARRIOS SANCHEZ AMPARO CC# 28716938

A: GOMEZ LAZO ALIS CC# 52694518 X

A: OSORIO RODRIGUEZ CARLOS ARMANDO CC# 79834316 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-09-2008 Radicación: 2008-50S-6-89789

Doc: ESCRITURA 2208 DEL 21-07-2008 NOTARIA 56 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GOMEZ LAZO ALIS CC# 52694518 X

A: OSORIO RODRIGUEZ CARLOS ARMANDO CC# 79834316 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-10-2011 Radicación: 2011-50S-6-100146

Doc: ESCRITURA 2415 DEL 18-10-2011 NOTARIA 56 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

A: GOMEZ LAZO ALIS CC# 52694518 X

A: OSORIO RODRIGUEZ CARLOS ARMANDO CC# 79834316 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-11-2011 Radicación: 2011-50S-6-110956

Doc: ESCRITURA 1811 DEL 24-11-2011 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 60034313

A: SAMA SOCIEDAD COMERCIAL LTDA NIT# 60507018

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 24-11-2011 Radicación: 2011-50S-6-110958

Doc: ESCRITURA 3797 DEL 15-11-2011 NOTARIA 57 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$29,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ LAZO ALIS CC# 52694518

DE: OSORIO RODRIGUEZ CARLOS ARMANDO CC# 79834316

A: MOJICA MAGDALENA CC# 41743108 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 03-07-2025 Radicación: 2025-50S-6-38285



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511013896123859026

Nro Matrícula: 50S-922724

Pagina 5 TURNO: 2025-50S-1-440361

Impreso el 1 de Noviembre de 2025 a las 01:18:07 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

Doc: ESCRITURA 2297 DEL 26-06-2025 NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MOJICA MAGDALENA

CC# 41743108

A: CASTAÑO ALBEIRO

CC# 4479071 X (100% CONYUGE)

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50S-3-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50S-1-440361 FECHA: 01-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL**



No. de autorización

**7471123650714405006352094
4710344551****Valor enviado:** \$ 300.000**Enviaste a:** LOS ROSALES CONST IN - Bancolombia
0087263820**Desde:** Ahorros No. **** 5075**Costo:** Gratis**Mensaje:** Pedro Luis fuentes Arias**IP** 186.112.63.37**Identificador dispositivo** 303cbd558a184de2