



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1023921455

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|--|
| CLIENTE | CARLOS ARTURO ROJAS TRUJILLO | FECHA VISITA | 04/12/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1023921455 | FECHA INFORME | 04/12/2025 |
| DIRECCIÓN | CARRERA . #. APARTAMENTO 602 TORRE 12 ACCESO PEATONAL KR 55 235-11 / ACCESO VEHICULAR KR 55 235-21 / ACCESO COMERCIAL KR 55 235-45 CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO REGLAMENTO PH | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 0 años |
| BARRIO | Estrato 4 | REMODELADO | |
| CIUDAD | CASA BLANCA SUBA URBANO | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Bogotá D.C. | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Cundinamarca | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | Modelo 8-14 | | |
| VALUADOR | valor comercial | | |
| IDENTIFICACIÓN | CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA | | |
| | 1125758225 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI ALMENDRO | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 651 EscrituraPH | NOTARIA | SETENTA Y UNO | FECHA | 01/04/2025 |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| CECENAL | S/I | | | | |
| CHIP | S/I | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 651 DEL 01-04-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.2011% | | | | |

| | |
|--------------|-------------------|
| M. INMOB. | Nº |
| 50N-20964777 | TORRE 12 APTO 602 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la vía auto norte, gira por la calle 235 al lado de bima y luego seguir derecho hasta conjunto cerrado almendro.
Distribución del inmueble: El inmueble cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos habitaciones.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala | Sin acabado | Bueno. |
| Comedor | Sin acabado | Bueno. |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Sencillo | Bueno. |
| Piso | Sin acabado | Bueno. |
| Techo | Sin acabado | Bueno. |
| Muro | Sin acabado | Bueno. |
| Carpintería | Sin acabado | Bueno. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 0 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | Si | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 213,525,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,525,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En la promesa Número de Oportunidad:S123689 Número de Encargo Individual: 919301081516, adjunta al sistema de Los Rosales, artículo 7.9 informa que se entregara con disposición e instalado los servicios públicos, se adjunta captura.

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante

C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-04 15:05:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 500 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
DECRETO 555 DE 2021.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 46.23 | AREA | M2 | - |
| AREA PRIVADA | M2 | 40.94 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | - |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 41 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 40.94 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA . #. APARTAMENTO 602 TORRE 12 ACCESO PEATONAL: KR 55 235-11 / ACCESO VEHICULAR: KR 55 235-21 / ACCESO COMERCIAL: KR 55 235-45
CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO REGLAMENTO PH | CASA BLANCA SUBA URBANO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 651, fecha: 01/04/2025, Notaría: SETENTA Y UNO y ciudad: BOGOTÁ D.C.

SECTOR

| | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante | Residencial | |
| Demanda / interés | Media | |
| | | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 100-200 |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

| | | |
|--------------------|------------------|--------------------|
| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| | Sector | Predio |
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | | | |
|--------------------------|---|---|---|
| Estado de construcción | Nueva | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | ladrillo a la vista |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 6-9 metros |
| N° de Pisos | 12 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 100 | Año de Construcción | 2025 |
| Estructura | Mixto | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | concreto reforzado | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Exterior | | |

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|----------------|-------|--|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | TO 12 APTO 604 | 40.94 | M2 | \$5,215,559.36 | 100.00% | \$213,525,000.20 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$213,525,000 |
| Valor en letras | | | Doscientos trece millones quinientos veinticinco mil Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$213,525,000

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | Nuevos conjuntos de tipología similar construidos por Amarilo. |

SALVEDADES

Jurídica: DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 602 TORRE 12 CON AREA DE CONSTRUIDA 46.23 M2 PRIVADA 40.94 M2 CON COEFICIENTE DE 0.2011% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.651 DE FECHA 01-04-2025 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

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

Entorno: Vía doble pavimentada en concreto flexible en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 651, Fecha escritura: 01/04/2025, Notaría escritura:SETENTA Y UNO, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C, Administración: 0, Total unidades: 500, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados únicamente en cocina, zona de ropas y baño social, pisos enchapados paredes sin estucar.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|----------------|--------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|----------|
| 1 | MISMO CONJUNTO | 6 | \$213,525,000 | 1 | \$213,525,000 | | \$ | | \$ | \$5,215,559.36 | 16340000 |
| 2 | MISMO CONJUNTO | 6 | \$213,525,000 | 1 | \$213,525,000 | | \$ | | \$ | \$5,215,559.36 | 16340000 |
| 3 | MISMO CONJUNTO | 6 | \$213,525,000 | 1 | \$213,525,000 | | \$ | | \$ | \$5,215,559.36 | 16340000 |
| Del inmueble | | 6 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 0 | 45.82 | 40.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,215,559.36 |
| 2 | 0 | 45.82 | 40.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,215,559.36 |
| 3 | 0 | 45.82 | 40.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,215,559.36 |
| | 0 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$5,215,559.36 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$0.00 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.00% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$5,215,559.36 | TOTAL | \$213,525,000.20 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$5,215,559.36 | TOTAL | \$213,525,000.20 |
| VALOR TOTAL | \$213,525,000.20 | | | |

Observaciones:

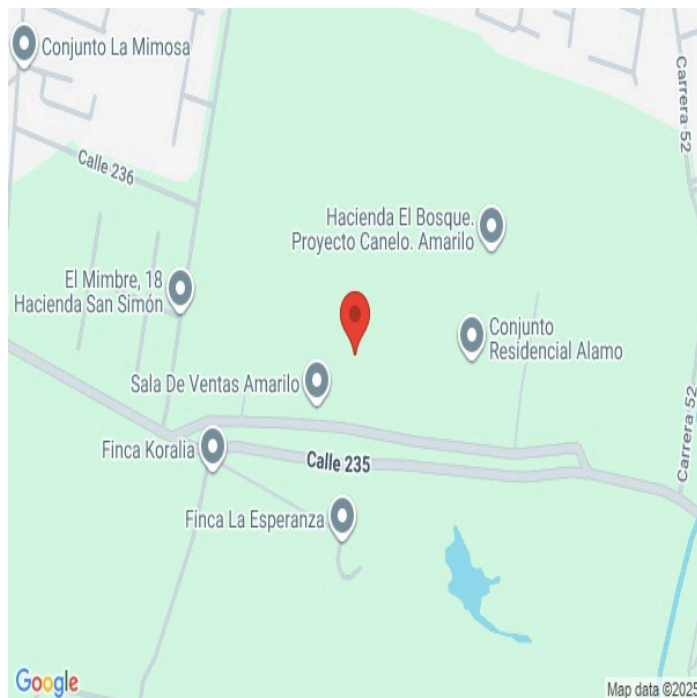
Enlaces:

1.-<https://amarillo.com.co/proyecto/almendro-hacienda-el-bosque-lagos-de-torca>2.-<https://amarillo.com.co/proyecto/almendro-hacienda-el-bosque-lagos-de-torca>3.-<https://amarillo.com.co/proyecto/almendro-hacienda-el-bosque-lagos-de-torca>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA . #. APARTAMENTO 602 TORRE 12 ACCESO
PEATONAL: KR 55 235-11 / ACCESO VEHICULAR: KR 55
235-21 / ACCESO COMERCIAL: KR 55 235-45 CONJUNTO
RESIDENCIAL ALMENDRO REGLAMENTO PH | CASA BLANCA
SUBA URBANO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.81165

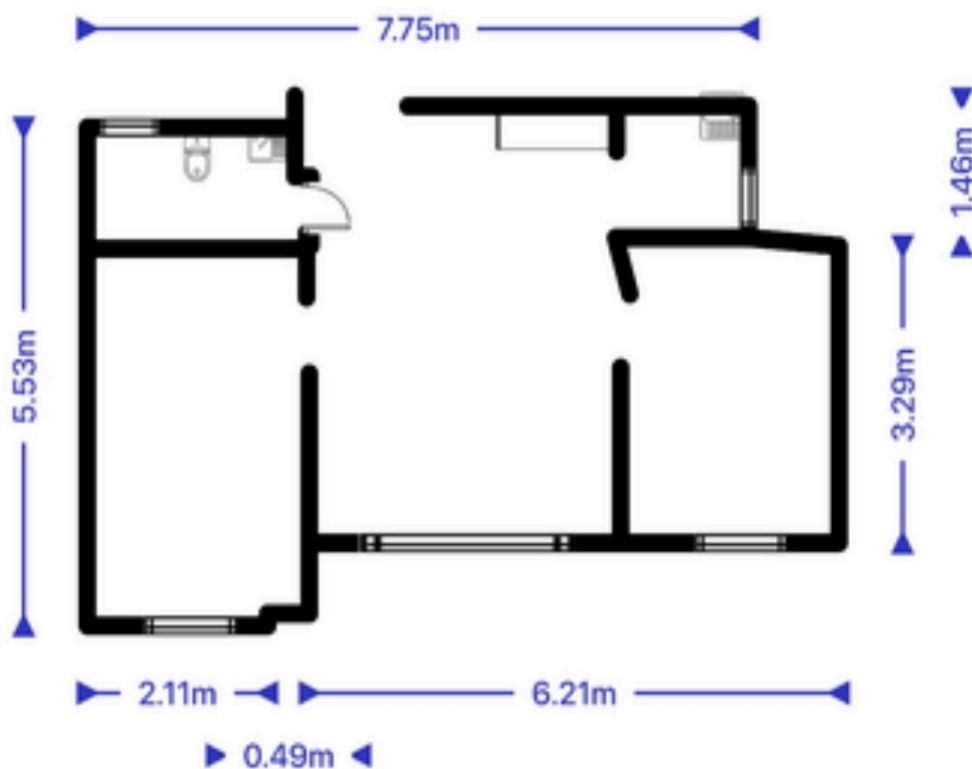
Longitud:-74.04662

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 41.94''

Longitud:74° 2' 47.832''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 40.94

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



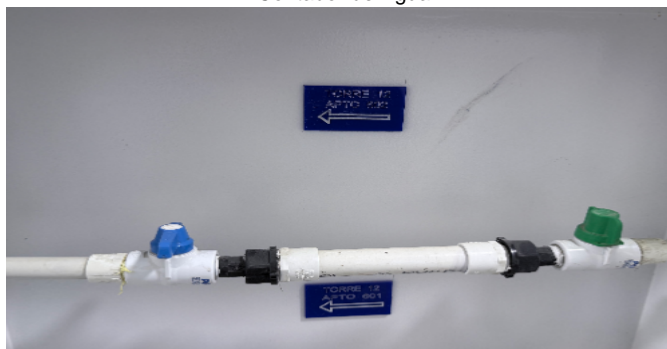
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



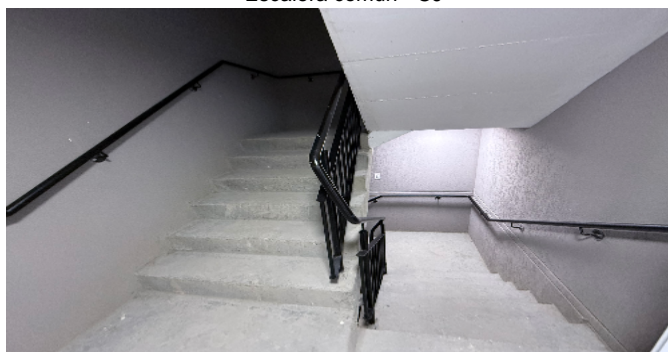
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



| | | | |
|-----------------|-------|-------|--------|
| Apartamento 604 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Torre 9 | | | |
| Apartamento 601 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 602 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 603 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 604 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Torre 10 | | | |
| Apartamento 601 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 602 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 603 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 604 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Torre 11 | | | |
| Apartamento 601 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 602 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 603 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 604 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Torre 12 | | | |
| Apartamento 601 | 46,12 | 40,94 | 0,2011 |
| Apartamento 602 | 46,23 | 40,94 | 0,2011 |
| Apartamento 603 | 46,00 | 40,94 | 0,2011 |
| Apartamento 604 | 45,82 | 40,94 | 0,2011 |
| Torre 13 | | | |
| Apartamento 601 | 45,82 | 40,94 | 0,2011 |
| Apartamento 602 | 46,00 | 40,94 | 0,2011 |
| Apartamento 603 | 46,23 | 40,94 | 0,2011 |
| Apartamento 604 | 46,12 | 40,94 | 0,2011 |
| PISO 7 | | | |
| Torre 6 | | | |
| Apartamento 701 | 48,01 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 702 | 46,01 | 41,12 | 0,202 |
| Apartamento 703 | 45,74 | 41,12 | 0,202 |

Aa10387538

0-10-24 1148370CA09aM9ZA



DocuSign Envelope ID: 63502A9E-0211-469E-814A-142AE00B257C

Gas: su valor de conexión será asumido por la Promitente Vendedora.

6.4 Tradición: el Fideísmo es el resultado de las unidades sabidas por conformar o conformarse al

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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 --- **Eta**

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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 avaluador 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-1023921455



PIN de Validación: b100ab9



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

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

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

| | | | | | |
|---|-------------------|----------------------|---------|-------------|-------------------|
| <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura económica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>10 Feb 2025</td><td>Régimen Académico</td></tr></table> | | Fecha de inscripción | Régimen | 10 Feb 2025 | Régimen Académico |
| Fecha de inscripción | Régimen | | | | |
| 10 Feb 2025 | Régimen Académico | | | | |
| <p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>10 Feb 2025</td><td>Régimen Académico</td></tr></table> | | Fecha de inscripción | Régimen | 10 Feb 2025 | Régimen Académico |
| Fecha de inscripción | Régimen | | | | |
| 10 Feb 2025 | Régimen Académico | | | | |
| <p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>10 Feb 2025</td><td>Régimen Académico</td></tr></table> | | Fecha de inscripción | Régimen | 10 Feb 2025 | Régimen Académico |
| Fecha de inscripción | Régimen | | | | |
| 10 Feb 2025 | Régimen Académico | | | | |



PIN de Validación: b1f00ab9



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

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

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

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día 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 puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia en 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

b1f00ab9

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 veinticinco (25) 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511195743124855898

Nro Matrícula: 50N-20964777

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-638828

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 05:33:22 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-04-2025 RADICACIÓN: 2025-22639 CON: ESCRITURA DE: 07-04-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 602 TORRE 12 CON AREA DE CONSTRUIDA 46.23 M2 PRIVADA 40.94 M2 CON COEFICIENTE DE 0.2011% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.651 DE FECHA 01-04-2025 EN NOTARIA SETENTA 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:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-20911151 QUE FUE ADQUIRIDO POR CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI ALMENDRO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - FIDUBOGOTA, E.P. 5957 DEL 28-12-2023 NOT 71 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO EL BOSQUE- FIDUBOGOTA S.A., E.P. 4015 DEL 01-12-2022 NOT 71 DE BTA; ESTA REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE ETAPA 1., E.P. 4015 DEL 01-12-2022 NOT 71 DE BTA; REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE ETAPA 3 Y HACIENDA EL BOSQUE ETAPA 2, E.P. 1545 DEL 13-06-2023 NOT 71 DE BTA; REALIZO DESENGLOBE, E.P. 457 DEL 18-03-2020 NOT 71 DE BTA; REALIZO DESENGLOBE, E.P. 0063 DEL 25-01-2018 NOT 71 DE BTA. REGISTRADA EN F.M.I. 50N-20823670; Y ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE EASTON S.A, BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES - ANTES ENCENILLA S.A, Y BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA - SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES - ANTES BLEEKER S.A., E.P. 2904 DEL 23-06-2009 NOT 45 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA PARTE RESTANTE A OLGA KOPP DE SAMPER, E.P. 4427 DEL 23-12-1999 NOT 25 DE SANTA FE DE BTA. REGISTRADA EN F.M.I. 50N-584784.**WBM**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA . #. APARTAMENTO 602 TORRE 12 ACCESO PEATONAL: KR 55 235-11 / ACCESO VEHICULAR: KR 55 235-21 / ACCESO COMERCIAL: KR 55 235-45 CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20911151

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-08-2024 Radicación: 2024-50N-6-54374

Doc: ESCRITURA 3201 DEL 14-08-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511195743124855898

Nro Matrícula: 50N-20964777

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-638828

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 05:33:22 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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI ALMENDRO

NIT.9005312927

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-04-2025 Radicación: 2025-50N-6-22639

Doc: ESCRITURA 651 DEL 01-04-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL
ALMENDRO P.H.

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI ALMENDRO

NIT 900531292-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-638828

FECHA: 19-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL



Transferencia exitosa

25 noviembre 2025, 08:17

Valor transferido

\$ 300.000,00

Número de operación **449849656396358636354954
65781923675**

Tipo de operación **Envío por Bre-B**

Tipo de llave **Código de comercio**

Llave que recibe **0087263820**

Persona que recibe **Los Const**

Concepto **Avalúo proyecto almendro**

Cuenta de origen **Ahorros Libreton ·3010**

Comisión **\$ 0,00**

i Recibirás el comprobante al correo electrónico registrado en tu perfil. **•O92@HOTMAIL.COM**



Compartir



Guardar
llave






ARCHIVO: LRCAJA-1023921455
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1023921455 |
| | Hash documento: | 7700d9af2d |
| | Fecha creación: | 2025-12-04 16:46:30 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 567220 |  |
| Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.2.179 2025-12-04 15:05:00 | |



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

