



QR validez del avalúo

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

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| | 11/12/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección. | KR 95 72A 95 AP 302 |
| Barrio | Florencia |
| Ciudad | Bogotá D.C. |
| Departamento | Cundinamarca |
| Propietario | PINEDA VERGARA KEVIN ANDRES - PINEDA VERGARA MARILY |

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: FLOR MYRIAM SANCHEZ DURAN

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 **PINEDA VERGARA KEVIN ANDRES - PINEDA VERGARA MARILY** ubicado en la KR 95 72A 95 AP 302 Florencia, 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 \$295,701,013 pesos m/cte (Doscientos noventa y cinco millones setecientos un mil trece).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|--------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 302 | 61.09 | M2 | \$4,840,416.00 | 100.00% | \$295,701,013.44 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$295,701,013 |

Valor en letras
Doscientos noventa y cinco millones setecientos un mil trece Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-11 23:50:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|-------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 295,701,013.44 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 295,701,013 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

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

| | | | | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10533 23234 | 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 | FLOR MYRIAM SANCHEZ DURAN | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1053323234 | Teléfono | 3103430788 |
| Email | flor.sanchez2246@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | PINEDA VERGARA KEVIN ANDRES - PINEDA VERGARA MARILY | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1020832554 - 1020810354 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección: | KR 95 72A 95 AP 302 | | | | |
| Conjunto | EDIFICIO NISSI P.H. | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Florencia | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interés Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: El edificio se encuentra cerca a la Calle 72 vía de acceso principal al sector.</p> <p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropa, baño social, baño privado y 3 habitaciones.</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 | 302 | | |
| 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):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 65.49 | AREA | M2 | S/I. |
| AREA PRIVADA | M2 | 61.09 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | S/I. |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 60.67 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 61.09 |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias | | | | |
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media. | | | | |
| Reglamentación urbanística: | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</p> | | | | |

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 1974 | EscrituraDePropiedad | 14/12/2021 | 47 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|---------|
| 50C-2047492 | 27/11/2025 | AAA0268RBKL | 12.79% | AAA0268RBKL | AP 302 |

Observación**INFORMACIÓN GARAJES**

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts ²) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|---------|---------------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| E - 302 | Común uso exclusivo | N/A. | 9.90 | Mt2 | Sencillo | Paralelo | Si | No | 1 |

Observación

De acuerdo con la escritura pública anexada, el inmueble cuenta con el uso exclusivo del área común denominada E-302, con una superficie de 9,90 m².

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 | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 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 | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El inmueble se ubica en un sector urbano de vocación predominantemente residencial, con presencia de usos complementarios como comercio de bajo impacto, equipamientos institucionales y espacios recreativos. | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 4459 | | Fecha escritura | 26/10/2018 | |
| Notaria escritura | 7 | | Ciudad escritura | Bogotá D.C. | |
| Valor administración | 120000 | Total unidades | 8 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 5 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | Si | Cancha | No |

| | | | | | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----------------|----|
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sótanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 4459, Fecha escritura: 26/10/2018, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 120000, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 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 | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2019 | Edad Inmueble | 6 | 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

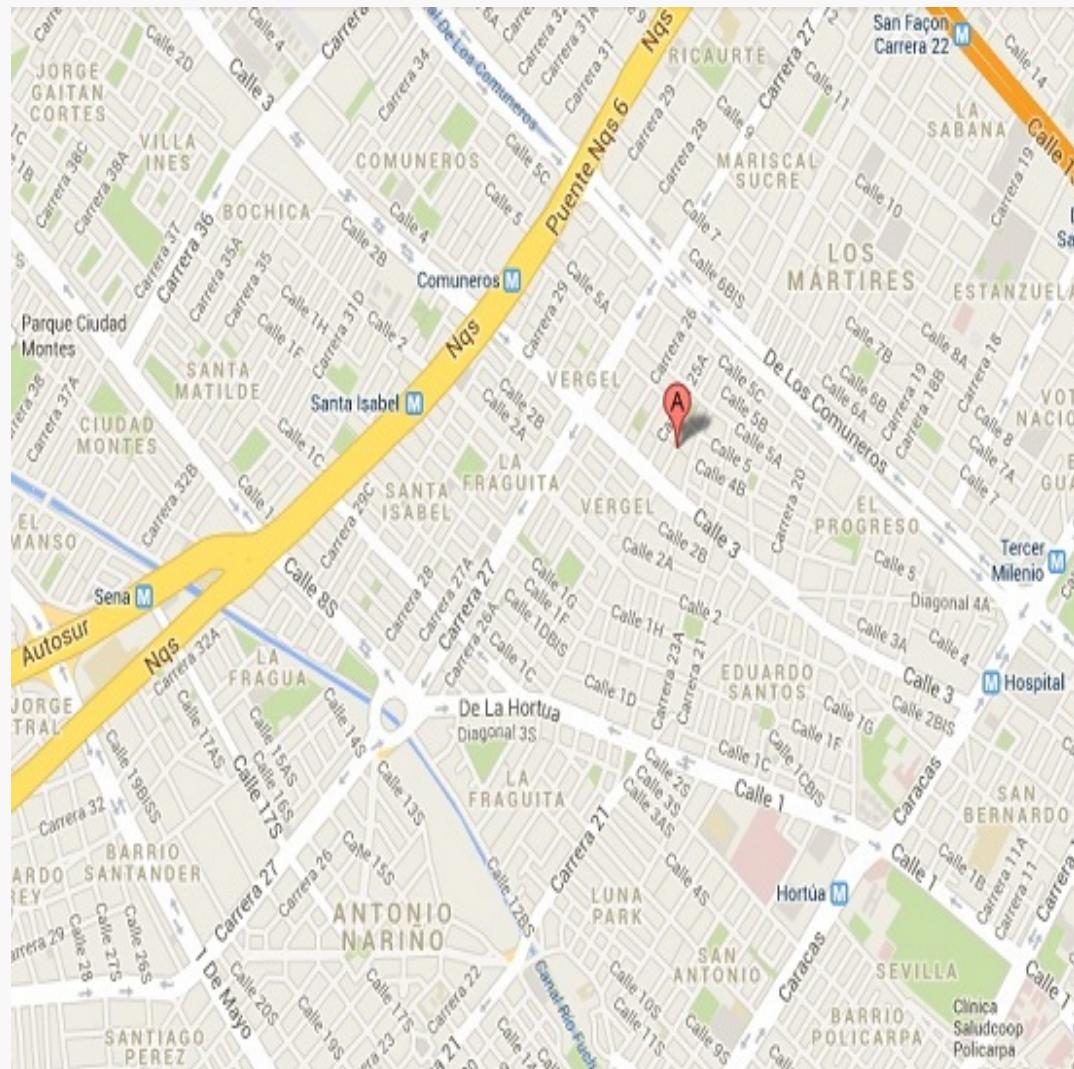
| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 2 | Baños privados | 1 | Estar | 1 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 1 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | 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 | Los acabados de la vivienda presentan una calidad normal, adecuada para su uso residencial, con elementos convencionales que cumplen correctamente su función. El estado general de conservación es bueno, sin evidencias de deterioros significativos, mostrando mantenimiento regular y condiciones que permiten una habitabilidad confortable. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Dirección: KR 95 72A 95 AP 302 | Florencia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.70234763007059
GEOGRAFICAS : 4° 42' 8.4522''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.11225637623723
GEOGRAFICAS : 74° 6' 44.1216''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--------------|------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | B. FLORENCIA | 3 | \$335,000,000 | 0.95 | \$318,250,000 | 1 | \$ | 1 | \$ | \$5,051,587.30 | 3104782910 |
| 2 | B. FLORENCIA | 3 | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000 | | \$ | | \$ | \$5,018,867.92 | 3133485404 |
| 3 | B. FLORENCIA | 5 | \$330,000,000 | 0.95 | \$313,500,000 | 1 | \$ | 1 | \$ | \$4,750,000.00 | 3104782910 |
| 4 | B. FLORENCIA | 6 | \$435,000,000 | 0.95 | \$413,250,000 | 1 | \$ | | \$ | \$4,541,208.79 | 3125042420 |
| Del inmueble | | 302 | . | . | | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 6 | 63 | 63 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,051,587.30 |
| 2 | 6 | 58 | 53 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,018,867.92 |
| 3 | 6 | 66 | 66 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,750,000.00 |
| 4 | 6 | 91 | 91 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,541,208.79 |
| | 6 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,840,416.00 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$240,927.66 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.98% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$5,081,343.66 | TOTAL | \$310,419,284.39 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,599,488.34 | TOTAL | \$280,982,742.79 |
| VALOR TOTAL | \$295,701,013.44 | | | |

Observaciones:

Enlaces:1.<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-engativa-bogota/192549731>2.<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-santa-rosita-bogota/193098637>3.<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-pinos-bogota/191358263>4.<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-engativa-bogota/109526074>

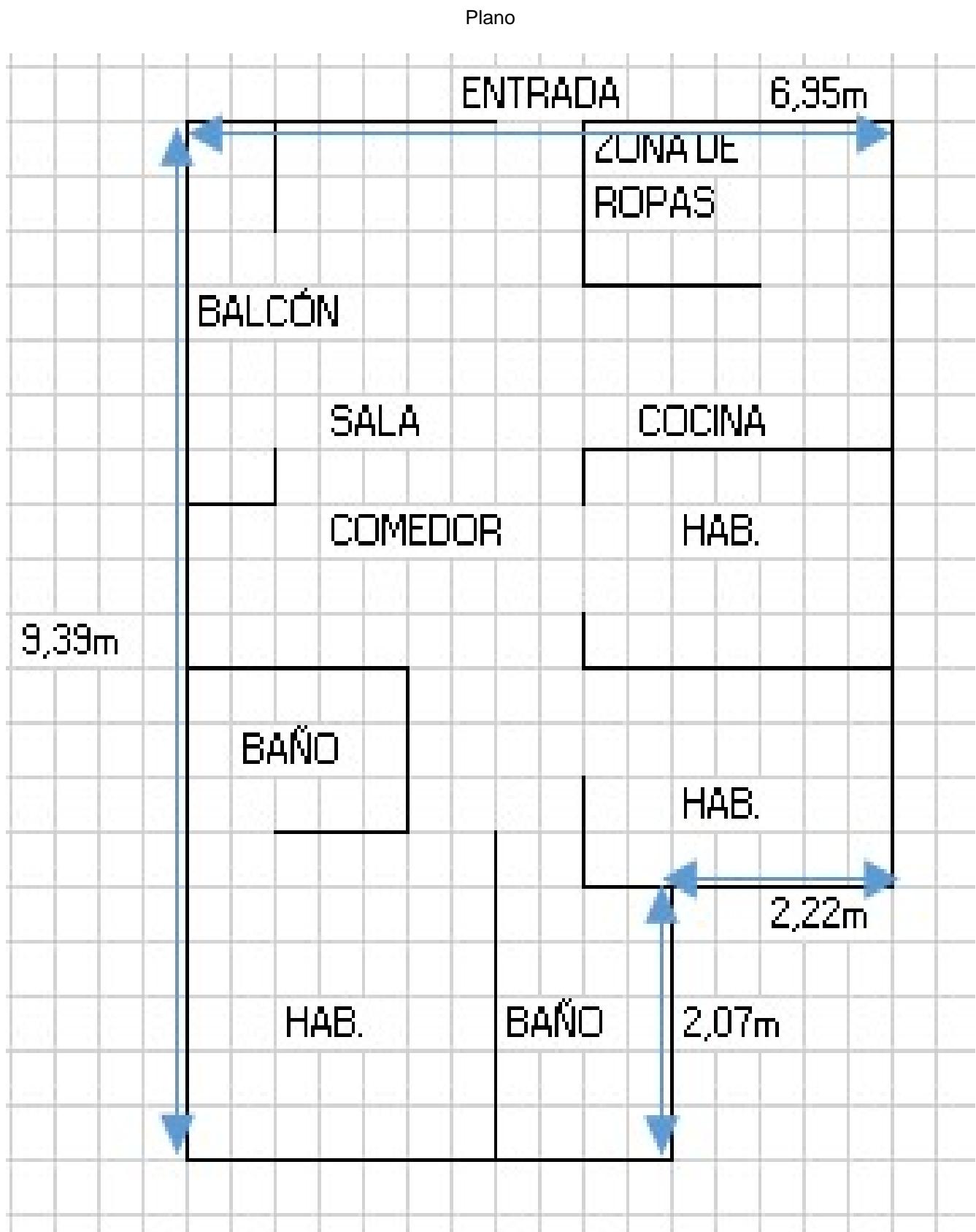


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



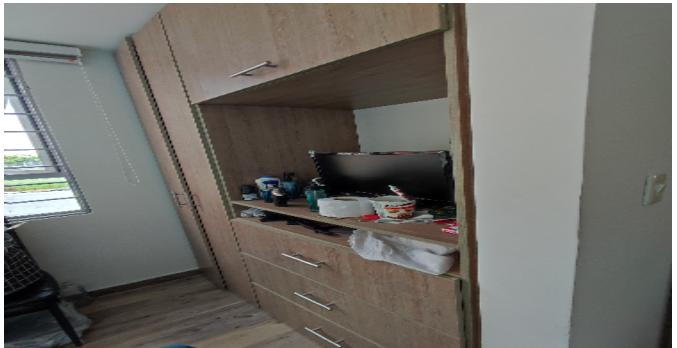
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



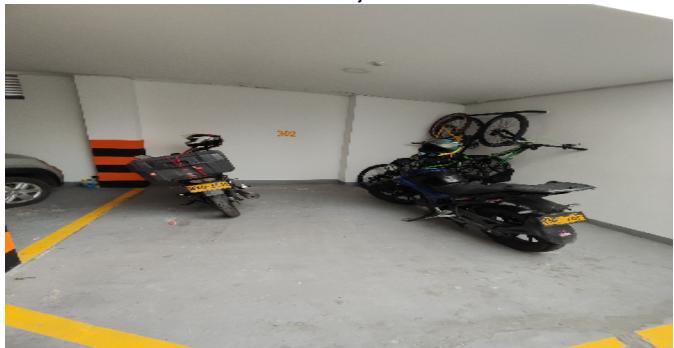
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1053323234



PIN de Validación: ad6e1a5a



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) 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, 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: ad6e1a5a

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 energía, cables 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-1053323234 M.I.: 50C-2047492



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

Certificado generado con el Pin No: 2511274125125283868

Nro Matrícula: 50C-2047492

Página 1 TURNO: 2025-866825

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:22:52 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-12-2018 RADICACIÓN: 2018-87226 CON: ESCRITURA DE: 06-11-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0268RBKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4459 de fecha 26-10-2018 en NOTARIA SEPTIMA de BOGOTÁ D. C. APTO 302 con area de AREA PRIVADA 61.09 M² con coeficiente de 12.79% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PINEDA PE/A WILMAR FERNEY, PINEDA VILLAMIL NIDIA FRANCISCA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE EDGARD LEITON SEPULVEDA POR E.P. # 3211 DE 25-11-2016 NOTARIA 67 DE BOGOTÁ D.C., EL PREDIO HABIA SIDO ADQUIRIDO POR COMPROVENTA DE NUDA PROPIEDAD POR MARIA NOHELIA PRDOMO DE LEITON CON RESERVA DE USUFRUCTO A:VICTOR JULIO SEPULVEDA SEGUN ESCRITURA 660 DE 09/04/1986 NOTARIA 3 DE BOGOTÁ. USUFRUCTO FUE CANCELADO POR ESCRITURA 3210 DE 25/11/2016 NOATRIA 67 DE BOGOTÁ. D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 95 72A 95 AP 302 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 95 #72A-95 APTO 302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 162396

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-11-2018 Radicación: 2018-87226

Doc: ESCRITURA 4459 del 26-10-2018 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PINEDA PE/A WILMAR FERNEY

CC# 80135141 X

A: PINEDA VILLAMIL NIDIA FRANCISCA

CC# 1053326567 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-15486

Doc: ESCRITURA 274 del 22-02-2019 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511274125125283868

Nro Matrícula: 50C-2047492

Página 2 TURNO: 2025-866825

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:22:52 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA # 4459 DEL 26-10-2018 NOTARIA 7 BOGOTÁ D.C., EN CUANTO A LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE. ESTE Y 8 MAS

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

A: PINEDA PE/A WILMAR FERNEY

CC# 80135141

A: PINEDA VILLAMIL NIDIA FRANCISCA

CC# 1053326567

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-05-2019 Radicación: 2019-38866

Doc: ESCRITURA 00793 del 05-04-2019 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$203,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PINEDA PE/A WILMAR FERNEY

CC# 80135141

DE: PINEDA VILLAMIL NIDIA FRANCISCA

CC# 1053326567

A: DELGADO SALAZAR SERGIO ANTONIO

CC# 98381214 X

A: MORENO GIRALDO SONIA

CC# 65792318 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-05-2019 Radicación: 2019-38866

Doc: ESCRITURA 00793 del 05-04-2019 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: DELGADO SALAZAR SERGIO ANTONIO

CC# 98381214 X

DE: MORENO GIRALDO SONIA

CC# 65792318 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-11-2021 Radicación: 2021-98720

Doc: CERTIFICADO 6669 del 30-10-2021 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$130,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 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 CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: DELGADO SALAZAR SERGIO ANTONIO

CC# 98381214

A: MORENO GIRALDO SONIA

CC# 65792318

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-12-2021 Radicación: 2021-116589

Doc: ESCRITURA 1974 del 14-12-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511274125125283868

Nro Matrícula: 50C-2047492

Página 3 TURNO: 2025-866825

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:22:52 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

DE: DELGADO SALAZAR SERGIO ANTONIO

CC# 98381214

DE: MORENO GIRALDO SONIA

CC# 65792318

A: PINEDA VERGARA KEVIN ANDRES

CC# 1020832554 X

A: PINEDA VERGARA MARILY

CC# 1020810354 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-3689 Fecha: 05-03-2019

/COMPLEMENTACION/CORREGIDA VALE.-C2019-3689

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 08-06-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-34212 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-11518 Fecha: 25-06-2019

ANOT 3,4, NOMBRE Y CEDULA DE TITULARES CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012 AUXDE103 C2019-11518

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-866825 FECHA: 27-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

9:08 M ...

VoLTE 5G 47%



Transferencia exitosa

10 diciembre 2025, 09:08

Valor transferido

\$ 300.000,00

Número de operación **3890393860532418527
7969965649717034**

Tipo de operación **Envío por Bre-B**

Tipo de llave **Código de comercio**

Llave que recibe **0087263820**

Persona que recibe **Los Const**

Concepto **Avalúo caja honor**

Cuenta de origen **Ahorros Libreton -1812**

Comisión **\$ 0,00**

i Recibirás el comprobante al correo electrónico registrado en tu perfil.
·327@gmail.com

