



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRHIPO-1121205237

Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 59 SUR 60 19 IN 8 AP 130	
Barrio	MADELENA	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	SANCHEZ BARACALDO OMAR EDUARDO Y OTRO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NEFER YESENIA CANO MEDINA

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 **SANCHEZ BARACALDO OMAR EDUARDO Y OTRO** ubicado en la CL 59 SUR 60 19 IN 8 AP 130 MADELENA , 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 \$167,391,920.16 pesos m/cte (Ciento sesenta y siete millones trescientos noventa y un mil novecientos veinte).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apt 130	50.84	M2	\$3,292,524.00	100.00%	\$167,391,920.16
TOTALES					100%	\$167,391,920

Valor en letras

Ciento sesenta y siete millones trescientos noventa y un mil novecientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
RAA Nro: AVAL-79537697
C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	167,391,920.00
Proporcional	0	167,391,920	Valor asegurable	167,391,920
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRHIPO-1121205237	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NEFER YESENIA CANO MEDINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1121205237	Teléfono	3208750515
Email	yessecanomedina@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SANCHEZ BARACALDO OMAR EDUARDO Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80132096 Y OTRO	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 59 SUR 60 19 IN 8 AP 130				
Conjunto	CO.BOSQUES DE SAN PATRICIO P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	MADELENA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CL 59 SUR 60 19 IN 8 AP 130</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomar la autopista sur en el transmilenio y llegar al paradero de villa el río salir del paradero y tomar un bositaxi el lo lleva hasta el conjunto residencial BOSQUES DE SAN PATRICIO</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Cuenta con los servicios de agua luz y gas son funcionales</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	130		
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	56.52	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	50.84	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.29	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.84
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Existen varios proyectos constructivos como atardeceres de madelena III con constructora GALIAS				
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 alta.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4274 del 28/10/2015 Notaria sexta de bogota Reglamento de propiedad horizontal</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Uso del Suelo (POT Dec. 555 de 2021 Vigente)</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4585	EscrituraDePropiedad	13/11/2015	6	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50s-40705261	04/05/2024	AAA0251CFRJ	0.401%	AAA0251CFRJ	apt 130 int 8

Observación

Especificacion: cancelacion por voluntad de las partes 0843 el patrimonio de familia inembargable . se le hace la anotacion Nro 004 del 16/04/2024 radicacion 2024-18302 ala escritura 566 del 19-03-2024 Notaria 58 de Bogota Se cancela la anotacio Nro 003

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Comunales		12.5	Mt2	Sencillo	Lineal	No	no	73

Observación

56 parqueaderos para motos y hay tres parqueaderos para visitantes

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
Sector		Inmueble	Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	pavimentadas en exelente estado	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	es un entorno residencial pero a pocos metros encontramos un comercio establecido y fuerte. se observa constructoras realizando varios proyectos de vivienda				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	4274		Fecha escritura	28/10/2015	
Notaria escritura	6		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	148100	Total unidades	264	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sótanos	No				
Observación	Escritura: 4274, Fecha escritura: 28/10/2015, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 148100, Total unidades: 264, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	son construcciones a pesar del tiempo estan en exelente estado estructural				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

Observación	Es un apartamento muy bien tenido le hicieron terminados buenos y la conservacion la han tenido desde que lo compraron
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 59 SUR 60 19 IN 8 AP 130 | MADELENA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5840634
GEOGRAFICAS : 4° 35' 2.6268''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.154506.21
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 59 SUR 60 19, CO.BOSQUES DE SAN PATRICIO P.H.,Sala comedor 3 habitaciones dos concloset ,2 baños ,cocina integral ,calentador lavadero, ,meson en marmol , con lamparas led , parqueadero comunal ,	6	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	0	\$		\$	\$3,599,883.40	3118180830
2	CL 59 SUR 60 19, CO.BOSQUES DE SAN PATRICIO P.H., Apartamento 2do piso interior 9 , sala comedor , 2 baño, cocina integral , 3 alcobas , zona de lavanderia . preguntar por la señora Aliza Ortega	2	\$187,000,000	0.95	\$177,650,000		\$		\$	\$3,116,666.67	3145799588
3	Conjunto Residencial Pinos De Madelena Cl. 59 Sur #52-24, consta de 3 habitaciones ,2 baños cocina integral, sala comedor y zona de lavanderia queda a pocos metros de la autopista sur exelente ubic	5	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000		\$		\$	\$3,357,758.62	3212904723
4	Apartamento en Venta, MADELENA PIMIENTOS Sector Ciudad Bolívar, iluminado apartamento ubicado en el conjunto residencial Pimientos de Madelena, en un 4to piso con acceso mediante escaleras, cocina int	4	\$188,000,000	0.95	\$178,600,000		\$		\$	\$3,189,285.71	
Del inmueble		130		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	51.46	51.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,599,883.40
2	15	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	0.97	\$3,023,166.67
3	15	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,357,758.62
4	10	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,189,285.71
	9 años									
									PROMEDIO	\$3,292,523.60
									DESV. STANDAR	\$246,263.32
									COEF. VARIACION	7.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,538,786.92	TOTAL	\$179,911,927.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,046,260.28	TOTAL	\$154,871,872.50
VALOR TOTAL	\$167,391,920.16			

Observaciones:

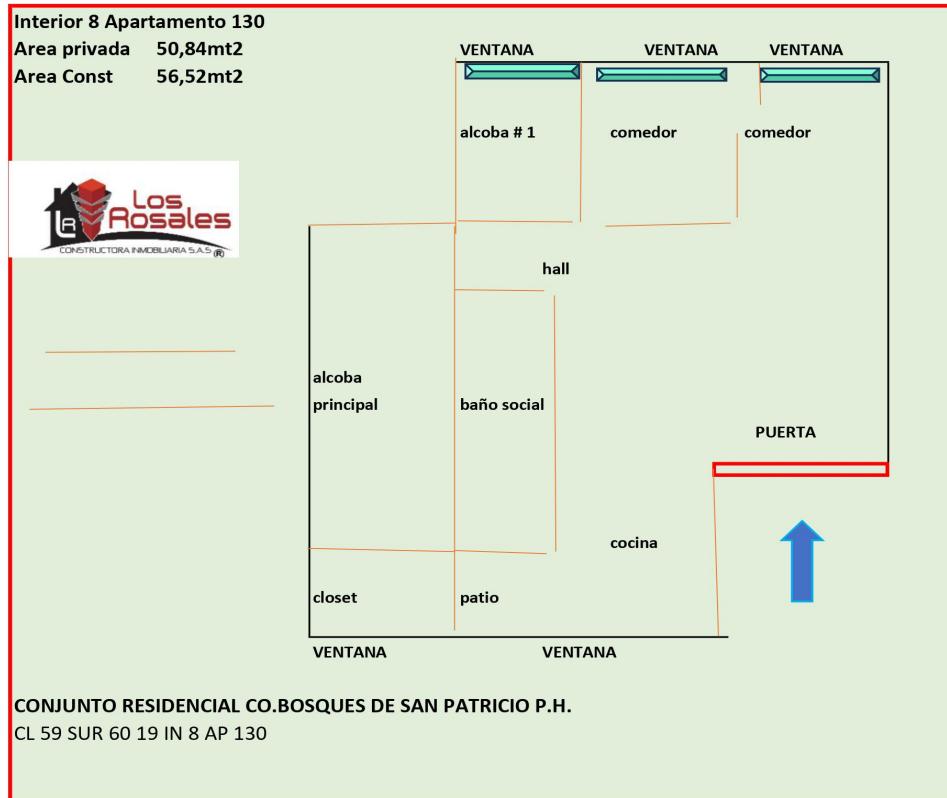
se hace un estudio de la zona

Enlaces:

4.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-atlanta-3-habitaciones-2-banos/5506-M4074390>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



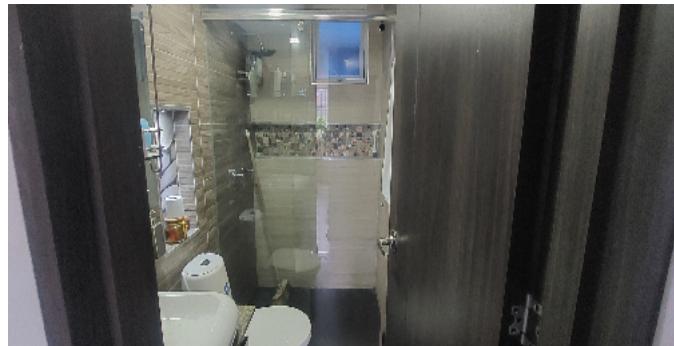
Closest hab. Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



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 --- 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador 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 LRHIPO-1121205237



PIN de Validación: M98008e



Registro Abierto de Avaluadores

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

Autoregulador Nacional de Avaluadores

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

Código de Ética y Deontología ANA

Reglamento G.C. - Decreto 202

Límites prácticos de atención A.M.R.

En Bogotá 100 91 46

A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 78537887, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-78537887.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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
08 Ago 2022

Regímenes
Regímenes Aprobados

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás Infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regímenes
Regímenes Aprobados

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regímenes
Regímenes Aprobados

Página 1 de 5



PIN de Validación: M980086



https://www.raa.org.co



autoridad nacional de aduanas
https://www.ana.gov.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022Régimen
Régimen Aduanero

RAA AVALUO: LRHIPO-1121205237 M.I.: 50s-40705261

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022Régimen
Régimen Aduanero

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022Régimen
Régimen Aduanero

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022Régimen
Régimen Aduanero



PIN de Validación: M980686



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



autoridadnacionaldeavionamiento
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de aeronaves A.M.R.
En Bogotá 169 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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
08 Ago 2022

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles de colección, de uso cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

- Samovianas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 12: Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: M98008e



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



autorregulador nacional de avalúadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 100-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regímen
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRHIPO-1121205237 M.I.: 50s-40705261

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERÓ 102 NUMERO 155-60 TORRE2 AP RT308
Teléfono: 3233870771
Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 78537697

El(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 61690569



PIN DE VALIDACIÓN

61690569

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AS
RAA AVALUO: LRHIPO-1121205237 M.I.: 50s-40705261

Firma:

Alexandria Suárez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240504919493936924

Nro Matrícula: 50S-40705261

Pagina 1 TURNO: 2024-177029

Impreso el 4 de Mayo de 2024 a las 06:31:54 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 05-11-2015 RADICACIÓN: 2015-87341 CON: ESCRITURA DE: 29-10-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0251CFRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AP.130 IN.8 CO.BOSQUES DE SAN PATRICIO P.H. CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 56.52M2 AREA TOTAL PRIVADA 50.84M2 CON COEFICIENTE DE 0.401% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4274 DE FECHA 28-10-2015 EN NOTARIA SEXTA 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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. (ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC BOSQUES DE SAN PATRICIO) ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., POR E. 5045 DEL 16-07-14 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40639248. ESTA ENGLOBO POR E. 339 DEL 04-02-09 NOTARIA 13 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ACTUALIZAR AREA Y LINDEROS DE LOS LOTES OBJETO DEL ENGLOBE, POR E. 686 DEL 24-02-09 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40523003. ADQUIRIO ASI: UNOS PREDIOS POR COMPRA A FIDUCIARIA BANISTMO S.A. (EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE GARANTIAS Y F) POR E. 7385 DEL 13-12-05 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO BAJO LA RAZON SOCIAL COMO SOCIEDAD FIDUCIARIA ANGLO S.A. "FIDUANGLO" POR CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE EMPRESA COLOMBIANA DE CURTIDOS S.A. "COLCURTIDOS" POR E. 3290 DEL 15-06-95 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CURTIEMBRES MEJIA S.A., POR E. 3950 DEL 03-08-56 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-104092, 093 Y 096. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., ADQUIRIO OTRO PREDIO POR COMPRA A EMPRESA COLOMBIANA DE CURTIDOS S.A., POR E. 7385 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CON CURTIEMBRES MEJIA S.A., POR E. 5187 DEL 18-11-61 NOTARIA 7 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR APORTE A LA SOCIEDAD DE EMPRESA COLOMBIANA DE CURTIDOS POR E. 4869 DEL 01-08-52 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40411597.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

2) CL 59 SUB 60 19 IN 8 AP 130 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 59 SUB 60-19 AP 130 IN 8 CO BOSQUES DE SAN PATRICIO P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S 40630248

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-2015 Radicación: 2015-87341

Doc: ESCRITURA 4274 del 28-10-2015 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240504919493936924

Nro Matrícula: 50S-40705261

Página 2 TURNO: 2024-177029

Impreso el 4 de Mayo de 2024 a las 06:31:54 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

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

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

A: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC BOSQUES DE SAN

PATRICIO NIT:830053994-4

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-11-2015 Radicación: 2015-95982

Doc: ESCRITURA 4585 del 13-11-2015 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$86,640,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC BOSQUES DE SAN

PATRICIO NIT:830.053.994-4

A: COBO CALDERON TITO DANIEL

CC# 79917606 X

A: SANCHEZ BARACALDO OMAR EDUARDO

CC# 80132096 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2015 Radicación: 2015-95982

Doc: ESCRITURA 4585 del 13-11-2015 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: COBO CALDERON TITO DANIEL

CC# 79917606 X

DE: SANCHEZ BARACALDO OMAR EDUARDO

CC# 80132096 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES QUE TIENE O LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-18302

Doc: ESCRITURA 566 del 19-03-2024 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: COBO CALDERON TITO DANIEL

CC# 79917606

DE: SANCHEZ BARACALDO OMAR EDUARDO

CC# 80132096

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-18718 Fecha: 05-12-2016

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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240504919493936924

Nro Matrícula: 50S-40705261

Página 3 TURNO: 2024-177029

Impreso el 4 de Mayo de 2024 a las 06:31:54 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 última página

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-18847

Fecha: 28-12-2015

APELLIDO CABO CORREGIDO Y NIT INCLUIDO SI VALEN LEY 1579/12 ART.59 OFC/COR23...

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-18847

Fecha: 28-12-2015

APELLIDO CABO CORREGIDO SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC/COR23...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-177029

FECHA: 04-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública