



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1032365849

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CLAUDIA MILENA DIAZ GIL
NIT / C.C CLIENTE	1032365849
DIRECCIÓN	CL 11A 78D 56 TO 1 AP 1004
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Villa alsacia
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/07/2024
FECHA INFORME	17/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LATORRE MURCIA EDICSSON / BUITRAGO BELTRAN MARIA PILAR			
NUM.	0433 Escritura De	NOTARIA	25	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			26/02/2015
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	006507120400110004			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0219EKZM			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	221000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.24440%			

M. INMOB.	N°
50C-1785114	TO 1 AP 1004
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	226
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	182

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 11A 78 D 56 TORRE 1 AP 1004

Al inmueble se llega así: Saliendo del punto de Suba se toma toda la avenida Boyacá en dirección norte sur hasta llegar a la calle 11 a con avenida Boyacá donde son 17.4 km por 36 minutos hasta llegar a este punto, se toma hacia la derecha por la calle 11a por 578.07 metros hasta llegar al predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas funcionales y en buen estado

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 318,724,992

VALOR ASEGURABLE \$ COP 318,724,992

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

## NOMBRES Y FIRMAS


 Fernando Peñuela Barbosa

 FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
 Perito Actuante  
 C.C: 79537697  
 RAA: AVAL-79537697


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 1 AP 1004	61.79	M2	\$5,158,197.00	100.00%	\$318,724,992.63
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$318,724,992</b>

Valor en letras  
 Trescientos dieciocho millones setecientos veinticuatro mil novecientos noventa y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$318,724,992**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Hay proyectos de construcción como Vizcaya de Castilla, Reserva, La Terra, Alsacia, Aralia de castilla. Son bastantes proyectos de vivienda que hay en esta zona, como empresas constructoras reconocidas en el mercado como amarillo, cuzesar etc.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El cliente tiene un parqueadero de uso común exclusivo cubierto y un depósito también de uso común exclusivo cubierto en el sótano, Están descritas en la escritura pública.

**Entorno:** Es una zona que cuenta con muy buenas vías de acceso a pocos metros de la avenida Boyacá, cuenta con buen transporte público como son alimentadores de sistema de transporte del trasmínenlo, existen reconocidos centros comerciales como es el EDÉN. Es una zona residencial, pero a pocos metros ya se empieza a ver zonas comerciales.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4501, Fecha escritura: 14/05/2010, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: bogota, Administración: 221000, Total unidades: 416, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 9

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos laminados, cocina y baños cerámica, paredes pintadas, con yeso en ángulo de las paredes en la parte superior, ventanas en aluminio, puerta de acceso en hoja metálica con tres chapas y una de seguridad, zona de lavandería tiene lavadero espacio para lavadora, todas las ventanas tiene persianas en buen estado. Paredes pañetadas, estucadas y pintadas. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 11A 78D 56	11	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$	1	\$	\$4,919,889.95	6017868754
2	Calle 11a # 78 d 56	2	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$	1	\$	\$5,227,383.07	3103050519
3	Calle 11 a #78d56	1	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$	1	\$	\$4,766,143.39	3187495555
4	Calle 11 a # 78 d56	2	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$	1	\$	\$5,227,383.07	3202214550
<b>Del inmueble</b>		<b>1004</b>		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	68.25	61.79	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.1	\$5,411,878.95
2	14	68.25	61.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,227,383.07
3	14	68.25	61.79	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,766,143.39
4	14	68.25	61.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,227,383.07
<b>14 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,158,197.12</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$275,459.61</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.34%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,433,656.73</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$335,745,649.32</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,882,737.51</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$301,704,350.77</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$318,724,992.63</b>		

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7c2c-47087dca5b2b-8970-18f94a2-a8d8?page=1&pos=0&l\\_sec=1&l\\_or=2&l\\_pyid=70249a5-06d8-4758-a53-9a996d639ce5](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7c2c-47087dca5b2b-8970-18f94a2-a8d8?page=1&pos=0&l_sec=1&l_or=2&l_pyid=70249a5-06d8-4758-a53-9a996d639ce5)4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2465789488-se-vende-apartamento-en-conjunto-villa-de-los-angeles--JM#polycard\\_client=search-nordic&position=10&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=4fbf797d-edfe-48d2-bbd5-bc64db42a5fa](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2465789488-se-vende-apartamento-en-conjunto-villa-de-los-angeles--JM#polycard_client=search-nordic&position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=4fbf797d-edfe-48d2-bbd5-bc64db42a5fa)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CL 11A 78D 56 TO 1 AP 1004 | Villa alsacia | Bogotá D.C. | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

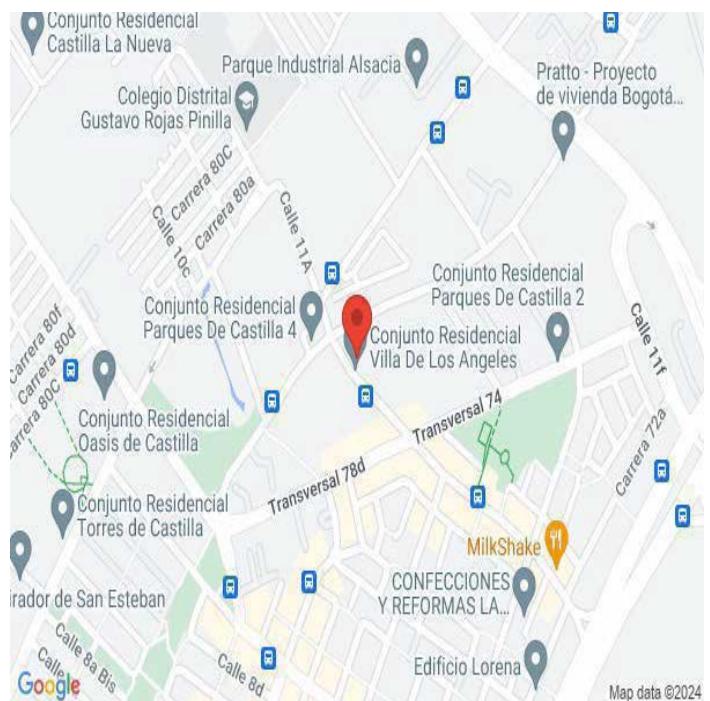
**Latitud:** 4.6452784

**Longitud:-74.1387097**

## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 43.0008"

**Longitud:**74° 8' 19.356"

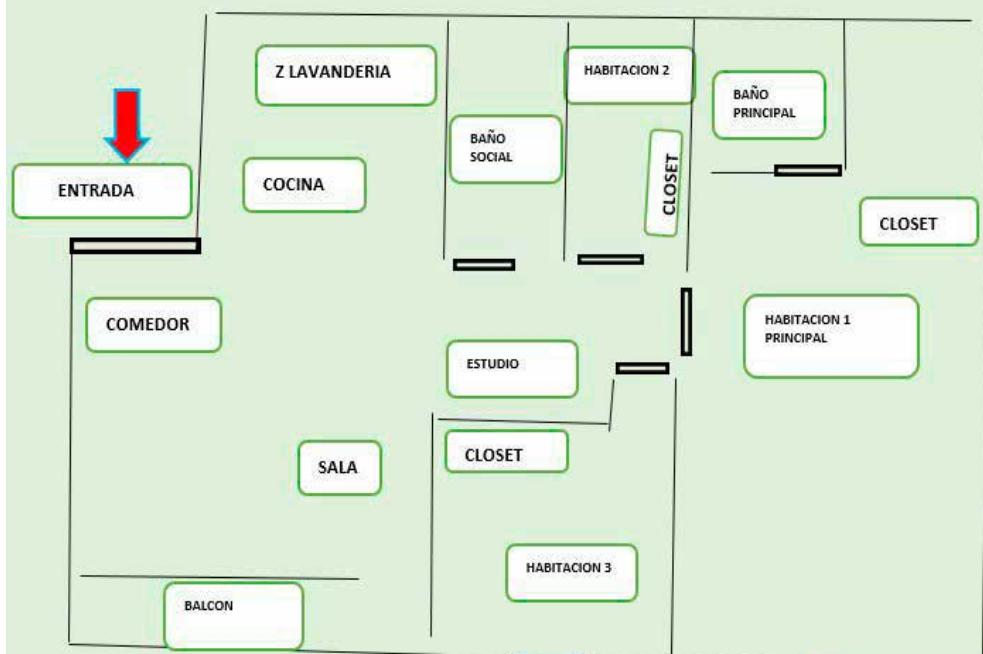


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## **TORRE 1 APARTAMENTO 1004**

Area privada 61,79 mt2

**Area Const 68,25 mt2**



AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES P.H.

CL 11A 78D 56 TO 1 AP 1004

## PUERTA

## VENTANAS

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



## FOTOS General



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 2



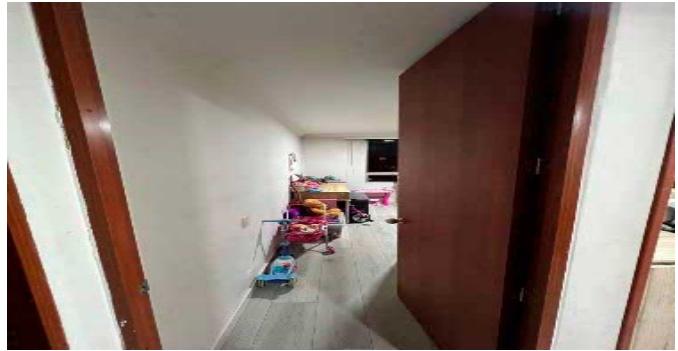
Closest 1



Closest 1



Habitación 3



Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



## FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



## FOTOS General

Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE  
2024FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 24013639424

401

Factura Número: 2024001041836507835

CÓDIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0219EKZM	2. DIRECCIÓN CL 11A 78D 58 TO 1 AP 1004	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050CD1785114
---------------------	-----------------------------------------	----------------------------------------

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. N. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	80329918	EDICIÓN LATORRE MURCIA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 11A-78D 58 TO 1 AP 1004	BOGOTÁ, D.C.
CC	52961342	MARIA PILAR BUITRAGO BELTRAN	50.00 %	PROPIETARIO	CL 10B-88 B1 IN 20 AP 401	BOGOTÁ, D.C.

## 11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL 172.385.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00
17. IMPUESTO A CARGO 517.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 517.000		

## D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	26/04/2024	HASTA	14/06/2024
20. VALOR A PAGAR	VP		517.000		517.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		52.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		465.000		517.000

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV		52.000		52.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		517.000		569.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

## 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 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 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 él 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-1032365849



PIN de Validación: b5f40ad0

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

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79537697.

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, 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  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5f40ad0

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5f40ad0



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



http://www.ana.org.co  
Calle 989 Bar. 11A - P. 1785114  
Bogotá D.C. - Colombia  
Oficinas: Oficina de Gestión ANA  
En Bogotá: 575 57 46  
A. Mayor Nacional: (57 10) 673 948

## 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  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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: b5f40ad0

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT306  
Teléfono: 3233970771  
Correo Electrónico: fernandounad@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(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b5f40ad0



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b5f40ad0**

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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1032365849 M.I.: 50C-1785114





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240712342397267151**

**Nro Matrícula: 50C-1785114**

Página 2

Impreso el 12 de Julio de 2024 a las 12:14:26 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

Doc: ESCRITURA 4501 del 14-05-2010 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES.

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-16943

Doc: ESCRITURA 688 del 08-02-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,679,617.79

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

**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: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-16943

Doc: ESCRITURA 688 del 08-02-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$116,537,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533

A: RAMOS SANCHEZ JORGE ARIEL

CC# 79702452 X

A: RIVEROS LONDO/O PAOLA ANDREA

CC# 52535395 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-08-2013 Radicación: 2013-79154

Doc: ESCRITURA 1786 del 20-08-2013 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RAMOS SANCHEZ JORGE ARIEL

CC# 79702452 X

DE: RIVEROS LONDO/O PAOLA ANDREA

CC# 52535395 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-18227

Doc: ESCRITURA 433 del 26-02-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: RAMOS SANCHEZ JORGE ARIEL

CC# 79702452



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240712342397267151**

**Nro Matrícula: 50C-1785114**

Página 3

Impreso el 12 de Julio de 2024 a las 12:14:26 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

DE: RIVEROS LONDO/O PAOLA ANDREA

CC# 52535395

A: BUITRAGO BELTRAN MARIA PILAR

CC# 52963342 X

A: LATORRE MURCIA EDICSSON

CC# 80029618 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-18227**

Doc: ESCRITURA 433 del 26-02-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BUITRAGO BELTRAN MARIA PILAR

CC# 52963342

DE: LATORRE MURCIA EDICSSON

CC# 80029618

**A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A NIT# 8600345941**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-18227**

Doc: ESCRITURA 433 del 26-02-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BUITRAGO BELTRAN MARIA PILAR

CC# 52963342

A: LATORRE MURCIA EDICSSON

CC# 80029618

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-06-2021 Radicación: 2021-46547**

Doc: CERTIFICADO 10041 del 19-05-2021 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$140,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA MEDIANTE E.P 10724 DEL 18/05/2021

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

A: BUITRAGO BELTRAN MARIA PILAR

CC# 52963342

A: LATORRE MURCIA EDICSSON

CC# 80029618

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-08-2021 Radicación: 2021-68080**

Doc: CERTIFICADO 2986 del 05-08-2021 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$134,084,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA MEDIANTE ESC. #3875 DE 27-08-2021 (HIPOTECA)

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240712342397267151**

**Nro Matrícula: 50C-1785114**

Página 4

Impreso el 12 de Julio de 2024 a las 12:14:26 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

**A: RAMOS SANCHEZ JORGE ARIEL**

**CC# 79702452**

**A: RIVEROS LONDO/O PAOLA ANDREA**

**CC# 52535395**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-07-2024 Radicación: 2024-49594**

Doc: ESCRITURA 1420 del 22-06-2024 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: BUITRAGO BELTRAN MARIA PILAR**

**CC# 52963342 X**

**A: LATORRE MURCIA EDICSSON**

**CC# 80029618 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

**Salvedades: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-10066 Fecha: 17-05-2013

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

**TURNO: 2024-448074 FECHA: 12-07-2024**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



DAVIVIENDA

Bienvenido(a), CLAUDIA DIAZ GIL  
Lunes 15 de Julio de 2024, 02:01 PM  
Código único CUS: 777834954

**Motivo**

Avaluо

**Número de Aprobación**  
00834954

**Fecha**  
15/07/2024

**Dirección IP**  
38.52.156.109

**Valor transacción**  
\$300.000,00

**Costo de la transacción**  
\$ 0,00 IVA incluido

**Referencia 1**  
02

**Referencia 2**  
900441334

**Referencia 3**  
4290

Banco Davivienda S.A. Todos los derechos reservados 2024.

**VIGILADO**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA