



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022948174

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS MIGUEL RODRIGUEZ ACOSTA	FECHA VISITA	30/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1022948174	FECHA INFORME	31/07/2024
DIRECCIÓN	TV 14Q 68A 35 SUR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	37 años
BARRIO	Costa Rica	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Wilson Cañón Gomez y otro				
NUM. ESCRITURA	822 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	21	FECHA	09/03/2008
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
CEDULA CATASTRAL	50S-1112405				
CHIP	AAA0021AFMS				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION COSTA RICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		

M. INMOB.	N°
50S-1112405	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: TV 14 Q 68 A 35 SUR

Al inmueble se llega así: Punto de partida portal suba se toma hasta el portal usme tomando la vía suba hasta la carrera 30 de ahí hasta la sexta toma la vía caracas hasta el portal usme de ahí se toma por 10 minutos hasta el predio vía la aurora hasta llegar a la urbanización costa rica
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios públicos, agua, luz, gas con sus contadores funcionales

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 208,589,025

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR ASEGURABLE \$ COP 208,589,025

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en esta zona
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza baja
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	40.1	Frente	3.34
Forma	rectangular	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.27

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021
Antejardín	NO APLICA
Uso principal	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 MTS
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.08	AREA DE TERRENO	M2	40.1
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	122.78

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PISO 1	M2	38.08	AREA DE TERRENO	M2	40.08
AREA PISO 2	M2	38.08	AREA PISO 1	M2	30.06
AREA PISO 3	M2	38.08	AREA PISO 2	M2	30.06
TOTAL	M2	122.78	AREA PISO 3	M2	30.06
AREA DE TERRENO	M2	40	TOTAL	M2	90.18

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	63
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 14Q 68A 35 SUR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	40.08	M2	\$1,604,317.00	30.83%	\$64,301,025.36
Area Construida	casa	90.18	M2	\$1,600,000.00	69.17%	\$144,288,000.00
TOTALES					100%	\$208,589,025
Valor en letras	Doscientos ocho millones quinientos ochenta y nueve mil veinticinco Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$208,589,025
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas

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.

Hay varios proyectos de vivienda VIS, en especial el GRUPO SOLÁRIUM S.A. con el proyecto casa real, hay otros proyectos en esta zona como balcones del portal y el campo.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: TV 14 Q 68 A 35 SUR Al inmueble se llega así: Punto de partida portal suba se toma hasta el portal usme tomando la vía suba hasta la carrera 30 de ahí hasta la sexta toma la vía caracas hasta el portal usme de ahí se toma por 10 minutos hasta el predio vía la aurora hasta llegar a la urbanización costa rica Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios públicos, agua, luz, gas con sus contadores funcionales

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Descripción de la casa el primer piso consta de sala comedor un baño y una cocina, sus pisos son en cerámica con una pared tipo veneciano techos con mampostería pintada, con rejas en las ventanas del 1.er piso para seguridad puerta metálica con 2 chapas cocina integral sin estufa, pero tiene extractor, no hay calentador a gas para calentar el agua, su cocina tiene 4 mobiliarios, escaleras del 1.^o al segundo piso en material con pasamanos en madera. El segundo piso consta de 2 alcobas, está la principal, sus pisos están laminados, paredes hay tipo veneciano y las demás pintadas. La alcoba principal tiene una ventana con rejas para seguridad, techo con mampostería, closet de madera y puerta de madera, la otra alcoba pisos laminados, una pared tipo veneciano, techo con mampostería, una ventada de madera que va al ducto de aireación closet y puerta en madera. Un segundo baño con tina excelentes acabados. Tercer piso techos en el hall en driwall tercera alcoba con pisos en laminados techo mampostería una ventana en madera una pared tipo veneciano, puerta y closet en madera, hay un tercer baño social con ducha división en acrílico e inodoro y lavamanos, hay una habitación de estudio con una ventana hacia el patio en aluminio puerta madera, pisos laminados y paredes pintadas, por último está el patio con cercha metálica y tejas plásticas con pisos baldosa llegando a una sola pared en 1.50 metros de altura con su lavadero

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	TV 14Q 68A 50 SUR Urbanizacion Costa Rica	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	3007226885	40.10	120.3	\$1,000,000	\$120,300,000
2	Tv 14 p #69a10s Urbanizacion Costarica	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3125372578	40.10	120.30	\$1,241,463	\$149,347,999
3	Calle 69 Sur Sn, Costa Rica, Usme, Bogotá D.C.	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3103649496	40.1	144	\$1,330,227	\$191,552,688
Del inmueble					40.08	90.18			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,000,000	\$1,596,010	1.0	1.0	1.00	\$1,596,010
2	\$64,052,001	\$1,597,307	1.0	1.0	1.00	\$1,597,307
3	\$64,947,312	\$1,619,634	1.0	1.00	1.00	\$1,619,634
			PROMEDIO	\$1,604,316.82		
			DESV. STANDAR	\$13,280.66		
			COEF. VARIACION	0.83%		

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,604,317.00	AREA	40.08	TOTAL	\$64,301,025.36
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	90.18	TOTAL	\$144,288,000.00
VALOR TOTAL		\$208,589,025.36				

Observaciones:**Enlaces:**3 -<https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/bogota-dc/usme/costa-rica/>

REPOSICION

CASA DE 4 PISOS EN URBANIZACION COSTA RICA USME

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	160.32
Area construida vendible	121.1
Valor M2 construido	\$2,200,000
Valor reposición M2	\$266,420,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,200,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,200,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	37
Edad en % de vida útil	37 %
Fitto y corvin %	27.23 %
Valor reposición depreciado	\$1,600,940
Valor adoptado depreciado	\$1,600,000
Valor total	\$193,760,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 14Q 68A 35 SUR | Costa Rica | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

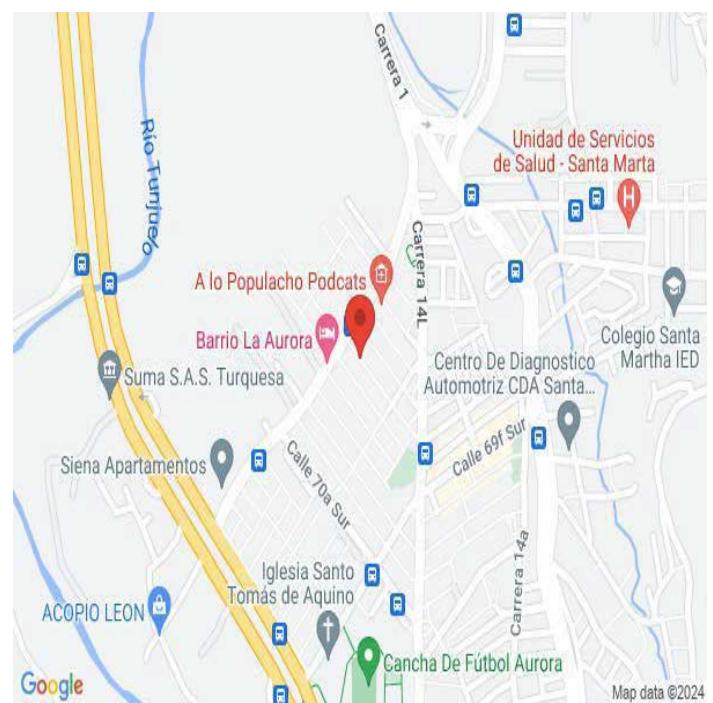
Latitud: 4.5247014

Longitud: -74.1214994

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31' 28.9236''

Longitud: 74° 7' 17.3964''



Map data ©2024

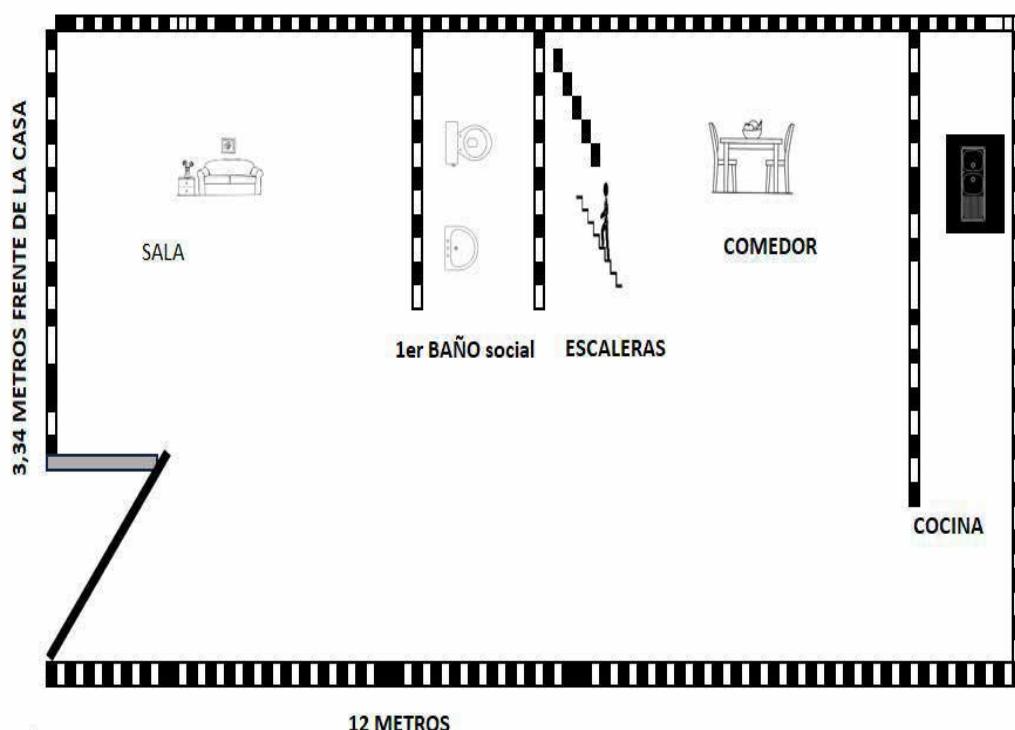
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA DEL TERRENO: 40,1 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :122,78 Metros 2



PRIMER PISO



URBANIZACION NUEVA COSTA RICA

TV 14Q 68A 35 SUR

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

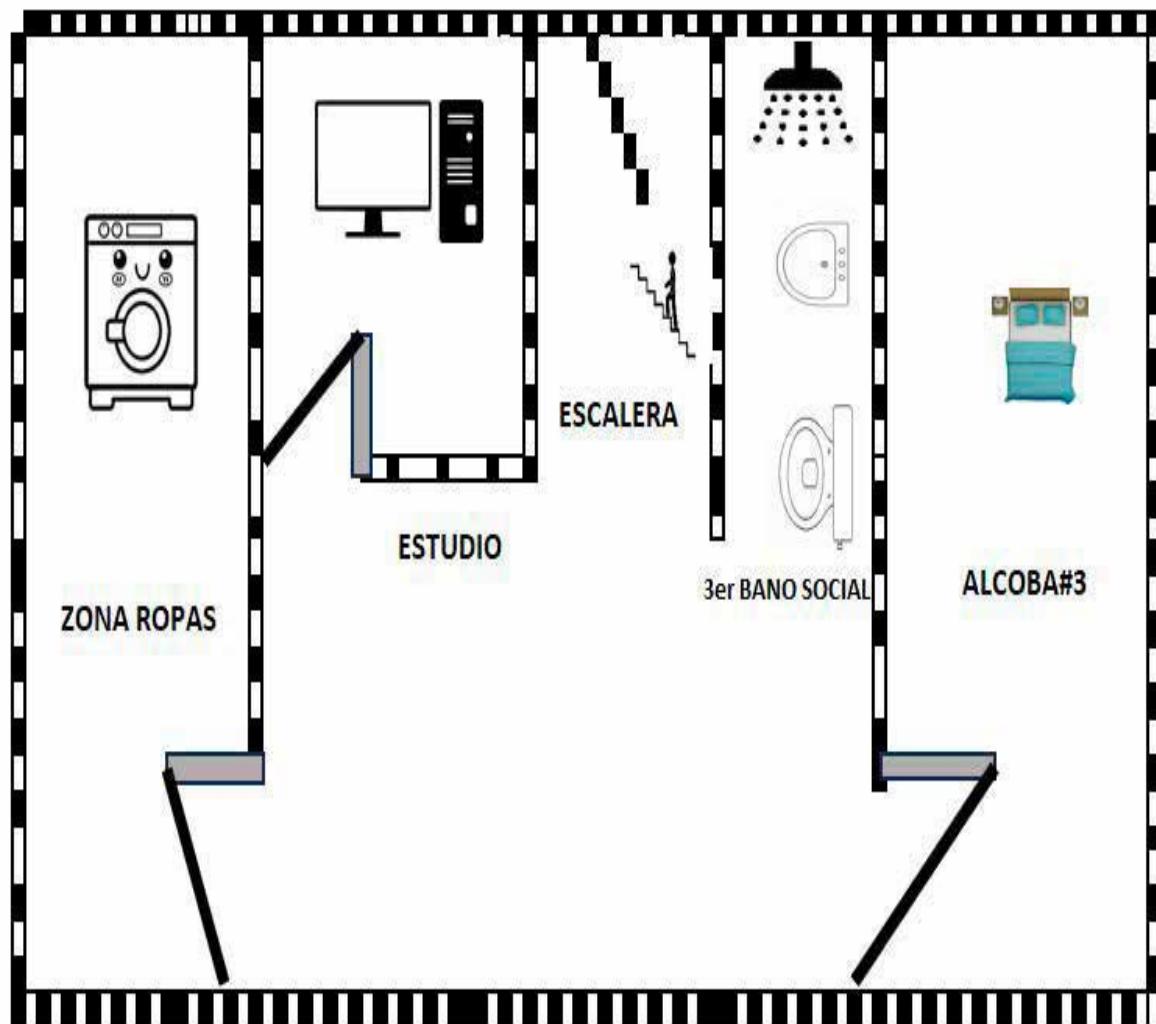
Plano

AREA DEL TERRENO: 40,1 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :122,78 Metros 2



TERCER PISO



URBANIZACION NUEVA COSTA RICA

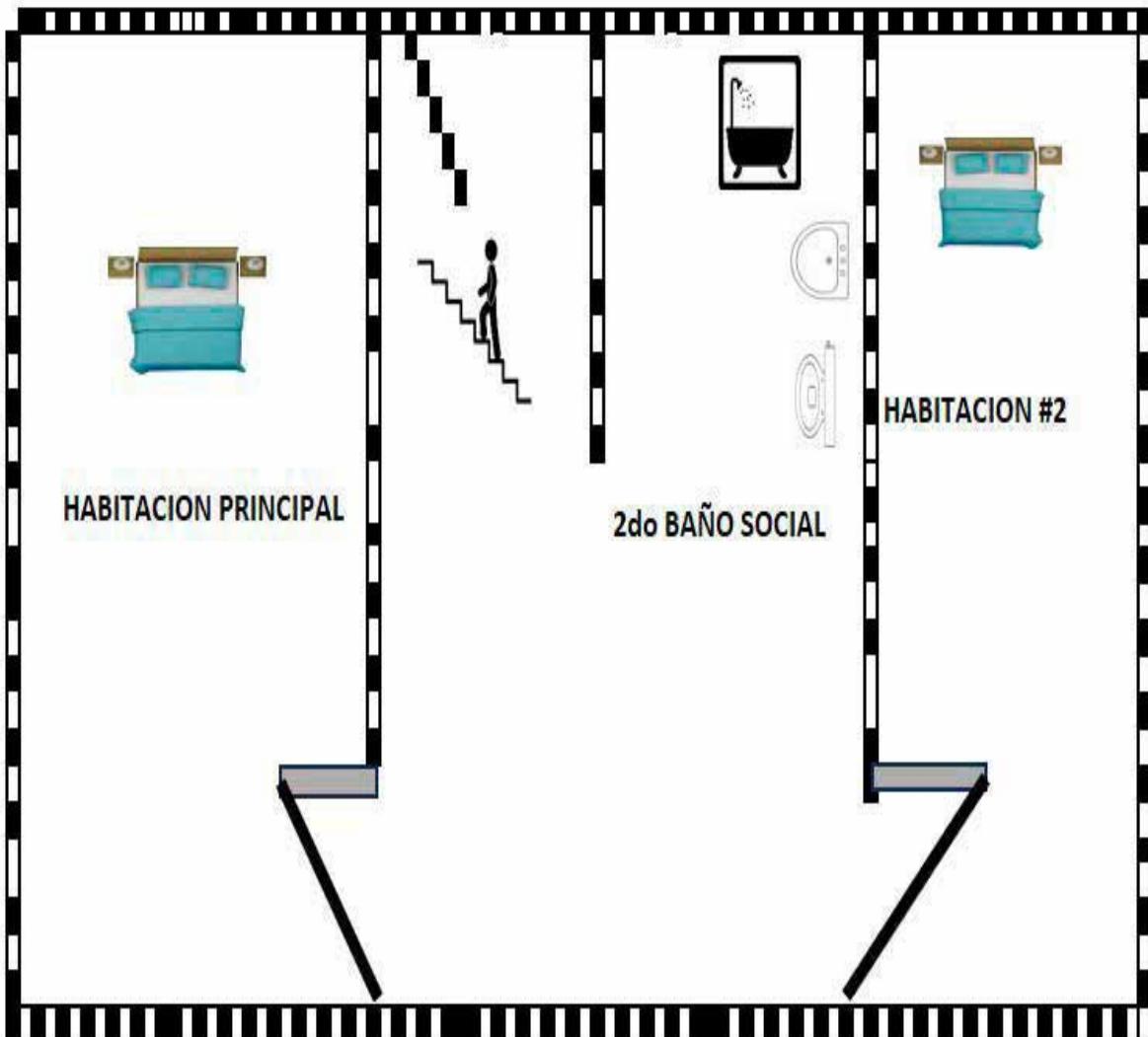
TV 14Q 68A 35 SUR

AREA DEL TERRENO: 40,1 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :122,78 Metros 2



SEGUNDO PISO



URBANIZACION NUEVA COSTA RICA

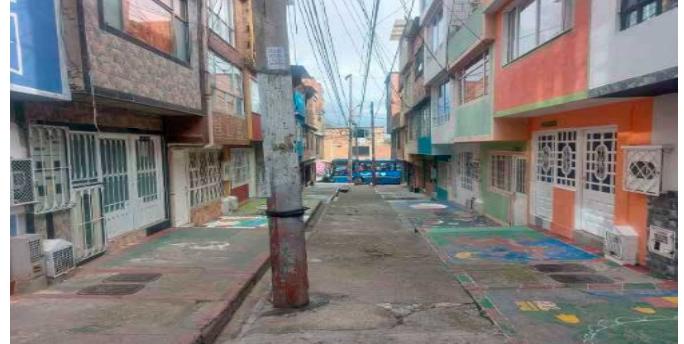
TV 14Q 68A 35 SUR

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



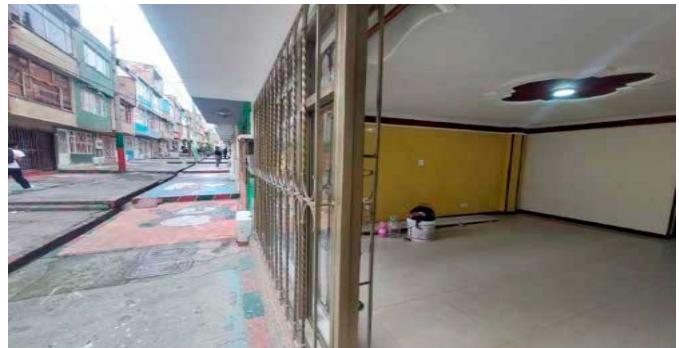
Sala



Sala



Sala



FOTOS General



FOTOS General

Escalera del inmueble



Estudio



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS General

Baño Social 3



Baño Social 3



Baño Social 3



Baño Social 3



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren 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 LRCAJA-1022948174



PIN de Validación: b5f40ad0

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>

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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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

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

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: LRCAJA-1022948174 M.I.: 50S-1112405



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708275096985314

Nro Matrícula: 50S-1112405

Página 2 TURNO: 2024-257176

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 11:19:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-1987 Radicación: 87-146051

Doc: ESCRITURA 3711 del 07-10-1987 NOTARIA 37. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-1987 Radicación: 87-146051

Doc: ESCRITURA 3711 del 07-10-1987 NOTARIA 37. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 911 LOTE

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-1988 Radicación: 88 10071

Doc: ESCRITURA 4509 del 23-11-1987 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$894,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA

CC# 35334220 X

A: BARRETO ROA ANA DELINA

CC# 19079655 X

A: MONTAÑO COSTES OMAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-1988 Radicación: 88 10071

Doc: ESCRITURA 4509 del 23-11-1987 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$594,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BARRETO ROA ANA DELINA

CC# 35334220 X

DE: MONTAÑO COSTES OMAR

CC# 19079655 X

A: FONDO DE AHORRO Y VIVIENDA DISTRITAL FAVIDI

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-02-1996 Radicación: 1996-8772

Doc: ESCRITURA 7634 del 19-12-1995 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$594,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO DE AHORRO Y VIVIENDA DISTRITAL FAVIDI

CC# 35334220

A: BARRETO ROA ANA DELINA

CC# 19079655

A: MONTAÑO COSTES OMAR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708275096985314

Nro Matrícula: 50S-1112405

Página 3 TURNO: 2024-257176

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 11:19:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-07-2008 Radicación: 2008-71475

Doc: ESCRITURA 822 del 09-03-2008 NOTARIA 21 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: BARRETO ROA ANA DELINA

CC# 35334220 X

A: MONTAÑO COSTES OMAR

CC# 19079655 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-07-2008 Radicación: 2008-71475

Doc: ESCRITURA 822 del 09-03-2008 NOTARIA 21 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$10,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BARRETO ROA ANA DELINA

CC# 35334220

DE: MONTAÑO COSTES OMAR

CC# 19079655

A: CA/ON GOMEZ WILSON

CC# 79630637 X

A: HERRERA MOLANO YANNETH

CC# 52116591 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-07-2008 Radicación: 2008-71475

Doc: ESCRITURA 822 del 09-03-2008 NOTARIA 21 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)

A: CA/ON GOMEZ WILSON

CC# 79630637 X

A: HERRERA MOLANO YANNETH

CC# 52116591 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-03-2012 Radicación: 2012-23193

Doc: ESCRITURA 334 del 29-02-2012 NOTARIA 66 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

A: CA/ON GOMEZ WILSON

CC# 79630637 X

A: HERRERA MOLANO YANNETH

CC# 52116591 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-08-2012 Radicación: 2012-81374

Doc: ESCRITURA 4306 del 17-08-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. VALOR APROBADO \$64.805.000.00

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

DE: CA/ON GOMEZ WILSON

CC# 79630637 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240708275096985314

Nro Matrícula: 50S-1112405

Pagina 4 TURNO: 2024-257176

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 11:19:15 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: HERRERA MOLANO YANNETH

CC# 52116591 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 860073354

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-01-2023 Radicación: 2023-1870

Doc: CERTIFICADO 10331 del 28-12-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$64.805.000

Se cancela anotación No: 11

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

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: CA/ON GOMEZ WILSON

GC# 79630637

A: HERRERA MOJANO YANNETH

CC# 52116591

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-48226 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 240708275096985314

Nro Matrícula: 50S-1112405

Página 5 TURNO: 2024-257176

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 11:19:15 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-257176

FECHA: 08-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR SNR

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**