



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1120368389

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	YESICA PAOLA MELO ORTIZ			FECHA VISITA	10/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1120368389			FECHA INFORME	12/08/2024
DIRECCIÓN	CALLE 47 A SUR 29-06 APTO 302 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CLARET REAL IV P.H			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Claret			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA				
IDENTIFICACIÓN	79537697				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONSTRUHOGARES CH S.A.S.					
NUM. ESCRITURA	746 EscrituraPH	#NOTARIA	54	FECHA		
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL						
CHIP						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO						
VIVIENDA MULTIFAMILIAR CLARET REAL IV P.H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.47%					

M. INMOB.	N°
50S-40818843	Apartamento 302

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 47 A SUR 29-06 APTO 302 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CLARET REAL IV P.H

Al inmueble se llega así: Se toma desde la autopista norte la vía NQS hasta llegar a la carrera 30 de ahí se sigue por la autopista sur hasta llegar a la parada del transmilenio a la escuela GENERAL SANTANDER y ahí tomar un alimentador "Fátima" y llegar hasta la para la de la escuela de policía y tomar así el oriente 2 cuadras hasta llegar al predio sobre el costado izquierdo son 200 metros desde la vía carrera 33 que es una vía importante que va a desembocar a la carrera 27 sur

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los contadores funcionales e instalados del agua. Luz y gas

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 165,478,476

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,478,476

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
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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	12
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 746 del 04 de abril del 2024 Notaría 54

Bogotá

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Uso del Suelo (POT Dec. 555 de 2021 Vigente)

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.93		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	37.53		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38		AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.53	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 47 A SUR 29-06 APTO 302 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CLARET REAL IV P.H | Claret | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 746, fecha: 04/04/2024, Notaría: 54 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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 Privada	apartamento 302	37.53	M2	\$4,409,232.00	100.00%	\$165,478,476.96
TOTALES					100%	\$165,478,476
Valor en letras	Ciento sesenta y cinco millones cuatrocientos setenta y ocho mil cuatrocientos setenta y seis Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$165,478,476
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 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.

Esta constructora avanza con el proyecto Barrio El Claret / Sur Oriente, Bogotá Diagonal 45 A Sur # 26A – 60 Apartamentos VIS De 40 M2. Dúplex de hasta 80 M2.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CALLE 47 A SUR 29-06 APTO 302 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CLARET REAL IV P.H AI
inmueble se llega así: Se toma desde la autopista norte la vía NQS hasta llegar a la carrera 30 de ahí se sigue por la autopista sur hasta llegar a la parada del transmilenio a la escuela GENERAL SANTANDER y ahí tomar un alimentador "Fátima" y llegar hasta la para la de la escuela de policía y tomar así el oriente 2 cuadras hasta llegar al predio sobre el costado izquierdo son 200 metros desde la vía carrera 33 que es una vía importante que va a desembocar a la carrera 27 sur Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los contadores funcionales e instalados del agua. Luz y gas

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

Garaje: En la actualidad los parqueaderos que hay son 7 que ya fueron vendidos y el edificio por espacio no cuenta para más garajes, El cliente no tiene parqueadero, de acuerdo a lo informado en visita.

Entorno: Es una zona que están cambiando tuberías, por lo cual la vía que queda frente al edificio está en arreglos. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 746, Fecha escritura: 04/04/2024, Notaría escritura: 54, Ciudad escritura: bogota, Administración: No, Total unidades: 12, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: pisos en baldosa, paredes estucadas y pintadas. En la sala comedor hay una ventana en aluminio todo el apartamento sus techos son en drywall con lámparas de luz led, habitación principal tiene ventana en aluminio closet en madera techo drywall puerta madera, pisos en baldosa, baño división en vidrio, sanitario lavamanos hay mobiliario, encapado piso baldosa, Habitación 2 pisos 1 closet ventana pequeña puerta madera techo drywall, cocina mesón en granito estufa, calentador a gas lavadero zona ropa mesón en granito madera.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Santa lucia, Claret, El Tunal	7	\$225,000,000	1	\$225,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,511,111.11	3107877086
2	42 #24-19, Claret, Rafael Uribe Uribe, Bogotá D.C.	3	\$170,000,000	1	\$170,000,000		\$		\$	\$4,594,594.59	314 3393475
3	Santa lucia, Claret, El Tunal	5	\$222,000,000	1	\$222,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,255,319.15	322 7102151
4	Claret, Rafael uribe, Bogotá	3	\$360,000,000	1	\$360,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,072,289.16	312 5117159
Del inmueble		302		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,511,111.11
2	1	37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,594,594.59
3	5	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,255,319.15
4	1	87	83	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$4,275,903.62
0 años								PROMEDIO		\$4,409,232.12
								DESV. STANDAR		\$169,513.29
								COEF. VARIACION		3.84%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,578,745.41	TOTAL	\$171,840,315.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,239,718.83	TOTAL	\$159,116,647.64
VALOR TOTAL		\$165,478,476.96		

Observaciones:

1. Descripción. Apartamento construido hace 4 años, la propiedad incluye un amplio depósito y parqueadero cubierto, situado dentro de un conjunto cerrado con excelentes áreas comunes. Los espacios diseñados de manera inteligente para maximizar su comodidad y con buena iluminación.

Código Finca raíz: 191056015

2. Se pone a la venta encantador apartamento esquinero, iluminado, y con ventilación natural en la zona de lavandería. Este acogedor espacio cuenta con dos habitaciones y un baño, brindando comodidad y funcionalidad.

Ubicado en el tercer piso de un edificio situado en zona central de la ciudad, este inmueble se destaca por su conveniente acceso a diversas comodidades. El edificio cuenta con una encantadora terraza que ofrece vistas panorámicas, creando un espacio perfecto para relajarse o entretenér a familiares y amigos.

Además, la propiedad se encuentra en una ubicación estratégica con fácil acceso a buenas vías, y proximidad al transporte público. Esta característica no solo facilita la movilidad diaria, sino que también aumenta su atractivo como inversión.

No pierdas la oportunidad de adquirir este hermoso apartamento que combina funcionalidad, luminosidad y una ubicación privilegiada

3. Descripción, 2 habitaciones con closet, 2 baños con acabados y ducha eléctrica. Sala comedor, cocina Integral con estufa, extractor y barra. Zona de lavado con cajón superior, parqueadero cubierto, cuenta con ascensor. Negociable. Dirección: Carrera 24 # 45 A - 45 Sur TO 3 AP 503 CONJUNTO REMANSO DEL TUNAL pH

Código Finca raíz: 10506263

4 Descripción. Apartamentos para estrenar, en 2.^º piso y en 3.er piso (excelentes acabados), exteriores, bien iluminados, ascensor. Consta: sala comedor con balcón, estudio, 3 alcobas con closet, la principal con vestir y baño, 1 baño auxiliar, cocina integral a gas, extractor, horno, zona de lavandería, calentador a gas, pisos en cerámica, 1 parqueadero cubierto con posibilidad de extensión segundo nivel. Servicios independientes. Zonas comunes: terraza y zona BBQ. Buena ubicación, vías de acceso y transporte. Código Finca raíz: 7306808

Enlaces:

1 - <https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/191056015>

2 - https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1398796973-vendo-permuto-apartamento-en-el-claret-JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ddafcbbc0-643b-4aha-860a-074f20efrdehb

3 - <https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/10506263>

4 - <https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-bogot-claret/7306808>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 47 A SUR 29-06 APTO 302 VIVIENDA MULTIFAMILIAR
CLARET REAL IV P.H | Claret | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

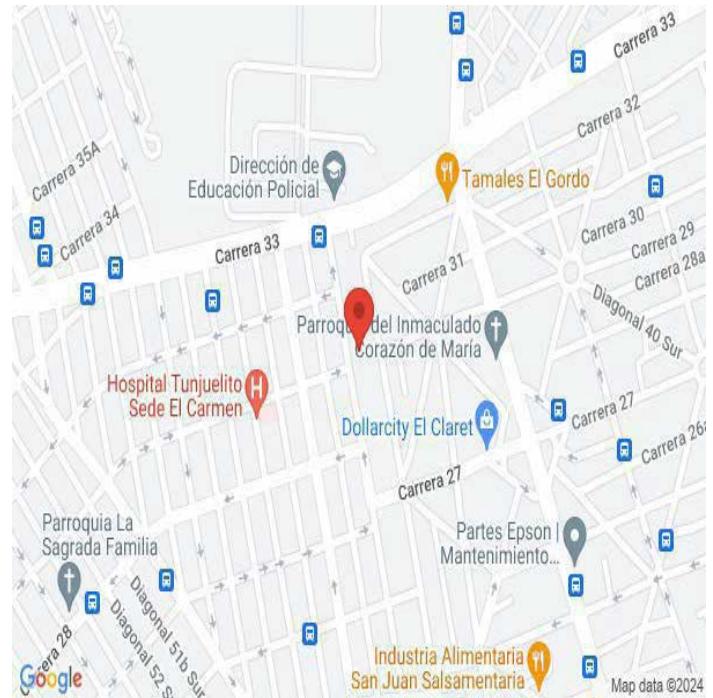
Latitud: 4.584289

Longitud: -74.1302669

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35' 3.4404''

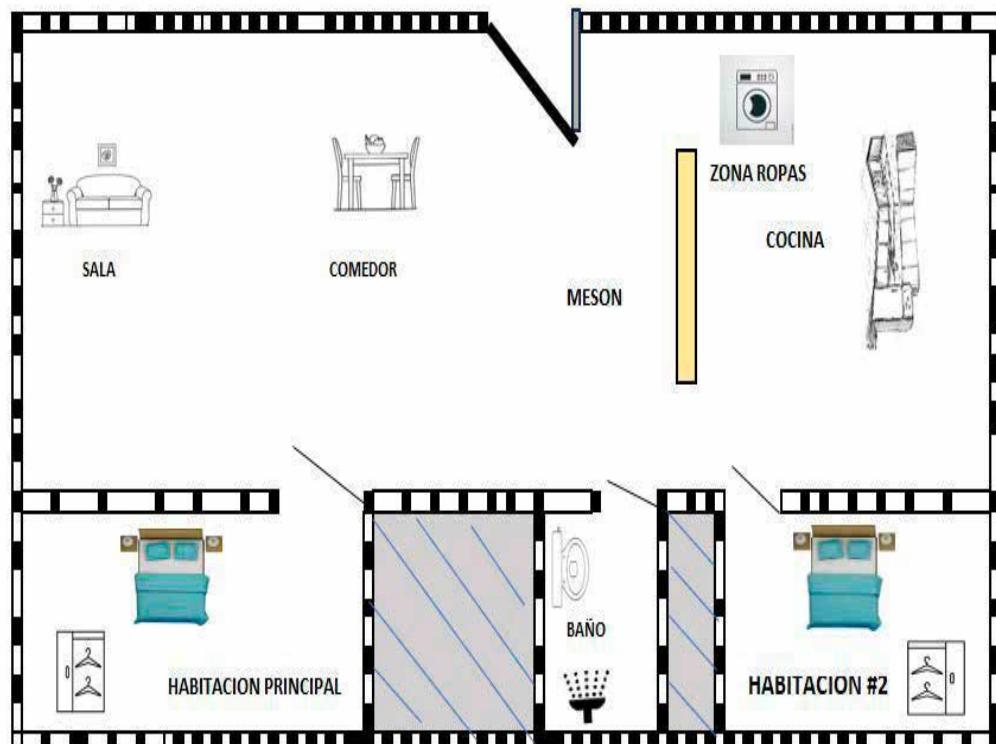
Longitud: 74° 7' 48.9612''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA:37,53 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :42,93 Metros 2



VIVIENDA MULTIFAMILIAR " CLARET REAL IV" P.H

CALLE 47 A SUR # 29-06

FOTOS General

Foto Selfie



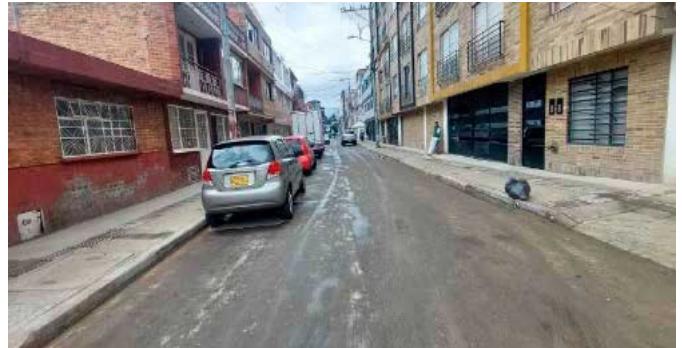
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



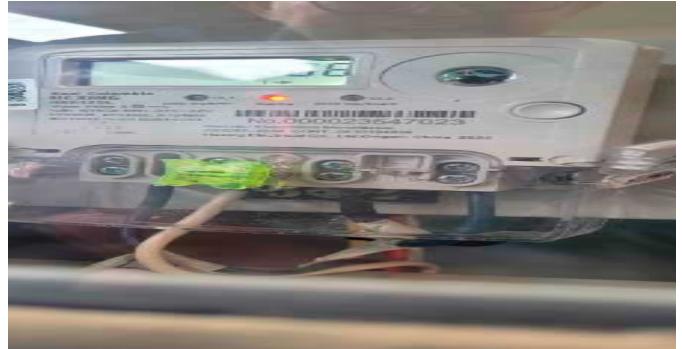
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Citofono



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-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 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-1120368389



PIN de Validación: c2fd0b67



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46 46
Alcance Nacional: (57 1) 67 46 46 46

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: c2fd0b67



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 67 46

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: c2fd0b67

<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 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: c2fd0b67

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: c2fd0b67



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



PIN DE VALIDACIÓN

c2fd0b67

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 un (01) días del mes de Agosto 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-1120368389 M.I.: 50S-40818843



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

Certificado generado con el Pin No: 240722875897725921

Nro Matrícula: 50S-40818843

Pagina 2 TURNO: 2024-275281

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 01:38:41 PM

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

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

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

A: CONSTRUHOGARES CH S.A.S.

NIT# 9015060896 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-275281 FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN BOGOTÁ



GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)