



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80897957-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JESUS YOLEANIS PARRA CARRILLO	FECHA VISITA	21/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	80897957	FECHA INFORME	22/08/2024
DIRECCIÓN	KR 88C 63 67 SUR IN 17 AP 202	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	La libertad	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	CRUZ DE CARRILLO ANA SOFIA			
NUM. ESCRITURA	990 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	74	FECHA 05/07/2024
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	004637791301702002			
CHIP	AAA0221KPPP			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ RESD BOSA NUEVA ETP I			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2 1949.79
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.15634%			

M. INMOB.	N°
50S-40552531	IN 17 AP 202

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 88 C 63 67, SUR IN 17 AP 202

Al inmueble se llega así: Se toma transporte público desde el portal suba hasta el portal Américas, en este sitio tomar un alimentador que nos lleve al barrio la libertad por toda la carrera 88 c hasta llegar a la calle 63 es a unos 15 metros de un paradero del alimentador.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Si el predio cuenta con contadores de agua, luz y gas instalados y funcionando

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 141,507,915

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141,507,915

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: CI 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	Comercial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	648
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1759 28/06/2010 NOTARIA 35 BOGOTÁ
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	41.03	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.03

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 88C 63 67 SUR IN 17 AP 202 | La libertad | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1759, fecha: 28/06/2010, Notaria: 35 y ciudad: Bogota .

SECTOR

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

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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	No
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2010

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: Cl 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	IN 17 AP 202	41.03	M2	\$3,448,889.00	100.00%	\$141,507,915.67
TOTALES					100%	\$141,507,915

Valor en letras Ciento cuarenta y un millones quinientos siete mil novecientos quince Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$141,507,915
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.
Constructora Capital te presenta Ciudadela Alegra en Bosa. Un lugar con todo lo que necesitas para vivir con toda la felicidad; Gran parque central y alamedas con área de 114.100 m², Zona de gran movilidad, cerca futuro metro, futuras vías como Av. Guayacanes, Aló sur y muchas más, además va a contar con un futuro proyecto comercial en un lote de 15.00 m², también cuenta con zonas comunes públicas, ciclo rutas, senderos peatonales, zona de juegos Esta también constructora Bolívar, prodesa FNA

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 conjunto brinda 150 parqueaderos que son dados a sus habitantes por sorteo y 170 parqueaderos para motos y 10 parqueaderos para visitantes, de acuerdo a lo informado en visita.

Entorno: Es un sector residencial, ya en algunas cuadras se observa comercio en locales y comercio informal en la calle.

Propiedad horizontal: Escritura: 1759, Fecha escritura: 28/06/2010, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: Bogota , Administración: 80000, Total unidades: 648, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Sala comedor pisos baldosa, paredes estucadas y pintadas, techo en PVC y lámparas led, ventanas en metal y vidrios puerta metálica 2 chapas, cocina enchapada pisos baldosa mesón aluminio 2 mobiliarios, zona de ropa una ventana, lavadero enchapado, calentador de gas, hall pisos baldosa techo PVC y paredes pintadas habitación #3 pisos baldosa, paredes pintadas, una ventana, sin closet techo PVC, habitación principal una ventana closet madera, pisos baldosa, paredes pintadas y techo PVC puerta madera, habitación 2, pisos baldosa, paredes pintadas y techo PVC, puerta madera, baño social división en cortina todo enchapada luz led mobiliario lavamanos e inodoro.

-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 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	crr 88c #63-67 sur conjunto residencial bosa nueva etapa 1	4	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$3,233,333.33	3057661061
2	crr 88c #63-67 sur conjunto residencial bosa nueva etapa 1	3	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$3,233,333.33	3214601826
3	crr 88c #63-67 sur conjunto residencial bosa nueva etapa 1	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$		\$	\$3,348,809.52	3173580915
4	crr 88c #63-67 sur conjunto residencial bosa nueva etapa 1	5	\$163,000,000	0.97	\$158,110,000		\$		\$	\$3,764,523.81	3223305178
5	crr 88c #63-67 sur conjunto residencial bosa nueva etapa 1	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$3,464,285.71	3142101809
6	crr 88c #63-67 sur conjunto residencial bosa nueva etapa 1	5	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000		\$		\$	\$3,649,047.62	3203188814
Del inmueble		202	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,233,333.33
2	14	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,233,333.33
3	14	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,348,809.52
4	14	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,764,523.81
5	14	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,464,285.71
6	14	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,649,047.62
14 años										
									PROMEDIO	\$3,448,888.89
									DESV. STANDAR	\$220,395.22
									COEF. VARIACION	6.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,669,284.10	TOTAL	\$150,550,726.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,228,493.67	TOTAL	\$132,465,095.21
VALOR TOTAL	\$141,507,915.67			

Observaciones:

1. Ubicado en el Conjunto Residencia Bosa Nueva Etapa 1, ubicado en un cuarto piso sin ascensor, 2 habitaciones - habitación principal con closet incrustado en la pared y habitación secundaria con biblioteca fija,

cocina integral enchapada en pared y techos con mesón en mármol y estufa en vidrio y cuarto de ropas con lavadero, espacio para lavadora y colgadero de ropa, sala y comedor, baño con división de bañera, espejo flotante y mueble con mesón, techos en PVC, parqueadero comunal.

2. Descripción

Apartamento ubicado en Conjunto Residencial Bosa Nueva, 1 etapa, ubicado en tercer piso, consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, patio de ropa, cocina Integral, todo enchapado con acabados, posibilidad de hacer tercera habitación. Documentos al día

3. Apartamento consta de 3 habitaciones, un baño con división en vidrio enchapado, cocina integral, zona de ropa enchapado con su lavadero en granito, los pisos del apartamento son en cerámica, tiene parqueadero comunal, el contacto es la señora ANA BOLAÑOS

4. Apartamento consta de 2 habitaciones con closets, pisos laminados, cocina integral, baño con división en acrílico y mobiliarios, zona de ropa, sala y comedor. Queda en la torre 23 apartamentos 603 contactos la señora MERY GÓMEZ

5. Apartamento 501 torre 11 consta de 2 habitaciones, sala comedor, pisos en cerámica, cocina integral, baño con división en vidrio, contacto SANDRA CUPAGE

6. Apartamento en el quinto piso, torre 16, consta de 2 alcobas, baño con división en vidrio, sala comedor no tiene depósito, la cocina es semi integral, zona de ropa, contacto PATRICIA FERIA

7. Apartamento quinto piso torre 1 consta de 3 habitaciones, baño con división en vidrio, habitaciones con closets, cocina integral, sala comedor, pisos laminados, tiene depósito contacto HARLEY VEGA

Enlaces:

1.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-bosa-la-libertad/7851249>

2.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/10828258>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 88C 63 67 SUR IN 17 AP 202 | La libertad | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.6266961

Longitud: -74.1946327

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37' 36.105''

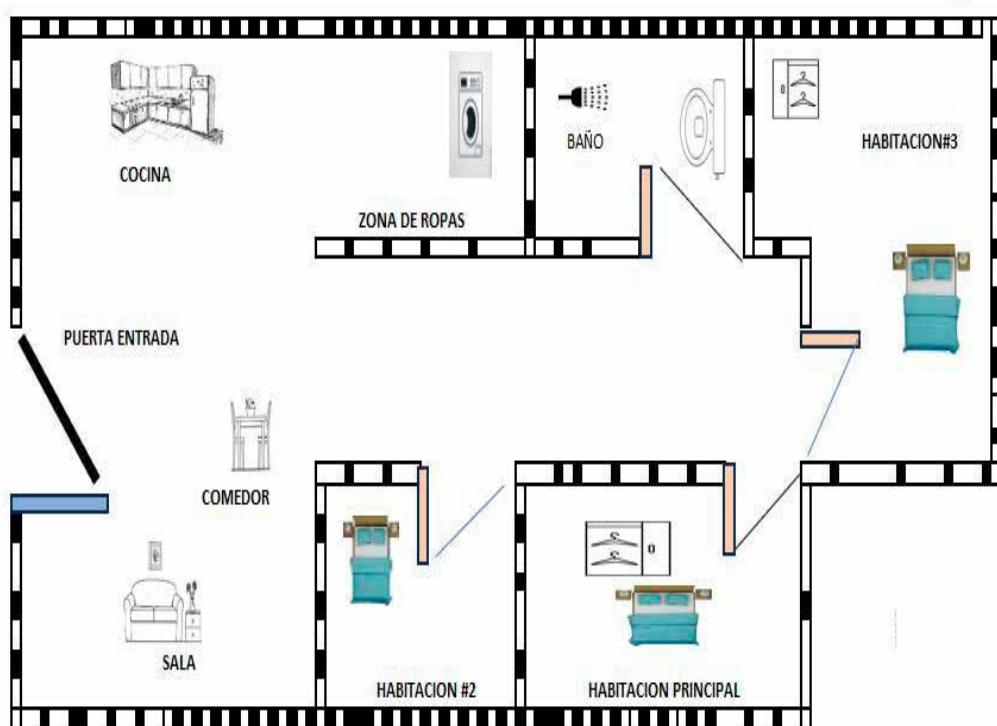
Longitud: 74° 11' 40.6782''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA: 41,03 Metros 2

AREA CONSTRUCCION : 45 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSA NUEVA ETAPA 1

1 CARRERA 88 C#63-67 SUR INTERIOR 17 APARTAMENTO 202

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



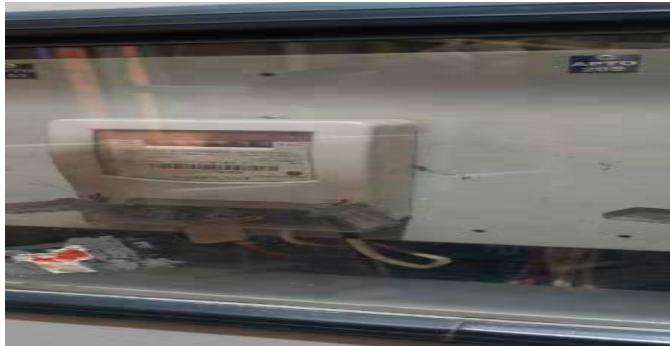
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Citofono



Sala



Comedor



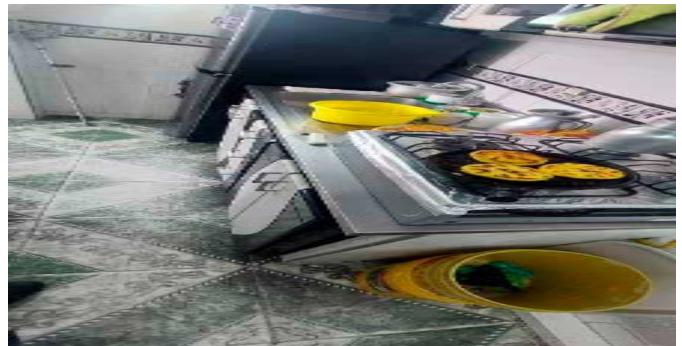
Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Número de Edificio



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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-80897957-2



PIN de Validación: c2fd0b67



<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: c2fd0b67



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Nro. 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Nuevo Nacional: (57 1) 623 9440

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

<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: 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-80897957-2 M.I.: 50S-40552531



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240813885298904571

Nro Matrícula: 50S-40552531

Página 2

Impreso el 13 de Agosto de 2024 a las 11:06:25 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-01-2011 Radicación: 2011-6912

Doc: ESCRITURA 4061 del 14-12-2010 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$42,200,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO OTORGADO POR CAFAM. EL ADQUIRIENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN UN TERMINO DE CINCO A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU ASIGNACION.

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

DE: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320

A: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-01-2011 Radicación: 2011-6912

Doc: ESCRITURA 4061 del 14-12-2010 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DEL VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 25.500.000

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

DE: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-01-2011 Radicación: 2011-6912

Doc: ESCRITURA 4061 del 14-12-2010 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602 X

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-01-2011 Radicación: 2011-1389

Doc: ESCRITURA 1863 del 07-07-2010 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 1759 DEL 28-06-10.CONJ RESD BOSA NUEVA ETAPA I ART 89 PARAGRAFO DE CODENSA.1 BIENES COMUNES ESENCIALES.2 PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y LA OBRAS CIVILES ASOCIADAS .

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

A: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-01-2011 Radicación: 2011-1389



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240813885298904571

Nro Matrícula: 50S-40552531

Página 3

Impreso el 13 de Agosto de 2024 a las 11:06:25 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 última página

Doc: ESCRITURA 1863 del 07-07-2010 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA AREA DE TERRENO EN LA CUAL SE ENCUENTRA LA TUBERIA DE ACOMETIDA DEL CONJ.CODENSA S.A.ESP TIENE LIBRE ACCESO Y TRANS AL PREDIO.PARA VERIFIC INSTAL, COLOCAR MATERIAL, REPARA VIGILAR LINEAS, APARATOS Y ELEMENTOS QUE LE PERTENEZCAN ETC.

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

DE: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

NIT# 8600900320

A: CODENSA S.A. ESP

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-01-2013 Radicación: 2013-9270

Doc: OFICIO 13-0072 del 25-01-2013 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO N. 110014003005201201266

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-05-2013 Radicación: 2013-47053

Doc: OFICIO 1225 del 23-04-2013 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-06-2024 Radicación: 2024-28098

Doc: ESCRITURA 775 del 24-05-2024 NOTARIA SETENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$25,500,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-08-2024 Radicación: 2024-41265

Doc: ESCRITURA 990 del 05-07-2024 NOTARIA SETENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240813885298904571

Nro Matrícula: 50S-40552531

Página 4

Impreso el 13 de Agosto de 2024 a las 11:06:25 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA (DE ESTE Y OTRO INMUEBLE)

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

DE: CRUZ DE CARRILLO ANA SOFIA

CC# 20850622

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-08-2024 Radicación: 2024-41265

Doc: ESCRITURA 990 del 05-07-2024 NOTARIA SETENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$79,469,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CARRILLO CRUZ JOSE JOAQUIN

CC# 80440602

A: CRUZ DE CARRILLO ANA SOFIA

CC# 20850622 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-14352 Fecha: 22-05-2013

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: 2024-300362 FECHA: 13-08-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA