



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110262624

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILLIAM CAMILO ORTIZ CARDENAZ	FECHA VISITA	31/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1110262624	FECHA INFORME	03/09/2024
DIRECCIÓN	KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Nueva castilla	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado
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	TRUJILLO REN GUIDO MAURICIO / JIMENEZ MARTINEZ PAOLA ANDREA			
NUM.	1400 Escritura De	#NOTARIA	47	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			23/04/2015
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	AAA0244DPXR			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0244DPXR			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	278000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.35%			4733.53

M. INMOB.	N°
50C-1902958	Ap 822
MATRICULA	NRO. GARAJE
no	137

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 90 A 8A 10 TO 6 AP 822

Al inmueble se llega así: Se toma toda la vía ciudad de cali norte sur y se pasa por la calle 80, 26 y 13 hasta llegar cerca a la biblioteca tintal y se toma la calle 8a hasta la carrera 90, se llega al conjunto residencial

El predio cuenta con los servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se anexa fotos de los contadores instalados

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 280,058,938

VALOR ASEGURABLE \$ COP 280,058,938

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


Fernando Peñuela Barbosa
 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	Comercial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	288
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:
horizontal: Escritura 167 DEL 27/01/2014 NOT 47 DE BOGOTÁ
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Reportes POT Dec. 555.

-
-
-
-

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.59	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	58.73			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.73

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822 | Nueva castilla | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 167, fecha: 27/01/2014, Notaría: 47 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	Ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	no	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2014
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	En el momento de la visita no se observa grietas o fallas de las estructuras. 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 Exterior		

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	Ap 822	58.73	M2	\$4,768,584.00	100.00%	\$280,058,938.32
TOTALES					100%	\$280,058,938
Valor en letras	Doscientos ochenta millones cincuenta y ocho mil novecientos treinta y ocho Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$280,058,938
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:
SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: KR 90 A 8A 10 TO 6 AP 822 **Al inmueble se llega así:** Se toma toda la vía ciudad de cali norte sur y se pasa por la calle 80, 26 y 13 hasta llegar cerca a la biblioteca tintal y se toma la calle 8a hasta la carrera 90, se llega al conjunto residencial El predio cuenta con los servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se anexa fotos de los contadores instalados

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 hay un total de 288 parqueaderos que son comunales, más 36 visitantes de acuerdo a lo informado en visita. El garaje en escritura registra que será asignado de manera común de uso exclusivo, en visita observamos que es el 137.

Entorno: El apartamento es ubicado en un excelente sitio donde está a pocos metros de vías importantes como es la vía guayacanes, la av. cali, Boyacá, la 13, por lo cual es muy fácil de acceso.

Propiedad horizontal: Escritura: 167, Fecha escritura: 27/01/2014, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: bogota, Administración: 278000, Total unidades: 288, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Acabados: Pisos laminados, paredes pintadas y con estuco, y el techo terminado, cocina integral, calentador de gas mesón en mármol estufa a gas:ventilación en la cocina, zona de ropa baldosa paredes pintadas, con ventana, puerta madera, alcoba 3 con closet paredes terminadas ventana aluminio, puerta madera, alcoba 2 piso laminados, closet, ventana, puerta madera, baño social división vidrio lavamanos inodoro, techo driwall con luz led, puerta madera, alcoba principal pisos laminados ventana, closets, techo cemento terminada puerta madera, baño privado división vidrio inodoro techo driwall luz led puerta madera.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 90A 8A 10 Conjunto residencial navarra castilla reservado	7	\$235,000,000	0.97	\$227,950,000	1	\$		\$	\$4,932,914.95	3115811912
2	KR 90A 8A 10 Conjunto residencial navarra castilla reservado	5	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	1	\$		\$	\$4,624,553.04	3114531139
3	Apartamento en Venta, Nueva Castilla	2	\$288,000,000	0.97	\$279,360,000	1	\$		\$	\$4,756,683.13	601749875274 98752
4	navarra castilla	6	\$265,000,000	0.97	\$257,050,000	1	\$		\$	\$4,760,185.19	3186506707
Del inmueble		822		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	46.21	46.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$4,932,914.95
2	10	64.5	58.73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,624,553.04
3	8	65	58.73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,756,683.13
4		59	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,760,185.19
	10 años									
								PROMEDIO	\$4,768,584.08	
								DESV. STANDAR	\$126,440.70	
								COEF. VARIACION	2.65%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,895,024.77	TOTAL	\$287,484,804.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,642,143.38	TOTAL	\$272,633,080.76
VALOR TOTAL		\$280,058,938.32		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cj-narra-castilla-reservado-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2469-M4958075>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-campo-algo-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/10159-M5191391>

4-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7990807>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822 | Nueva castilla | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

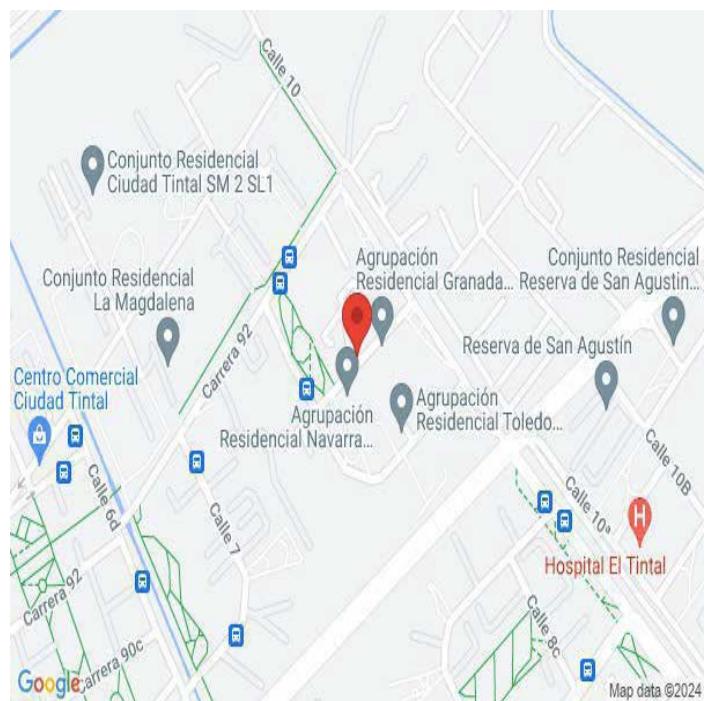
Latitud: 4.653905

Longitud:-74.1542311

COORDENADAS (DMS)

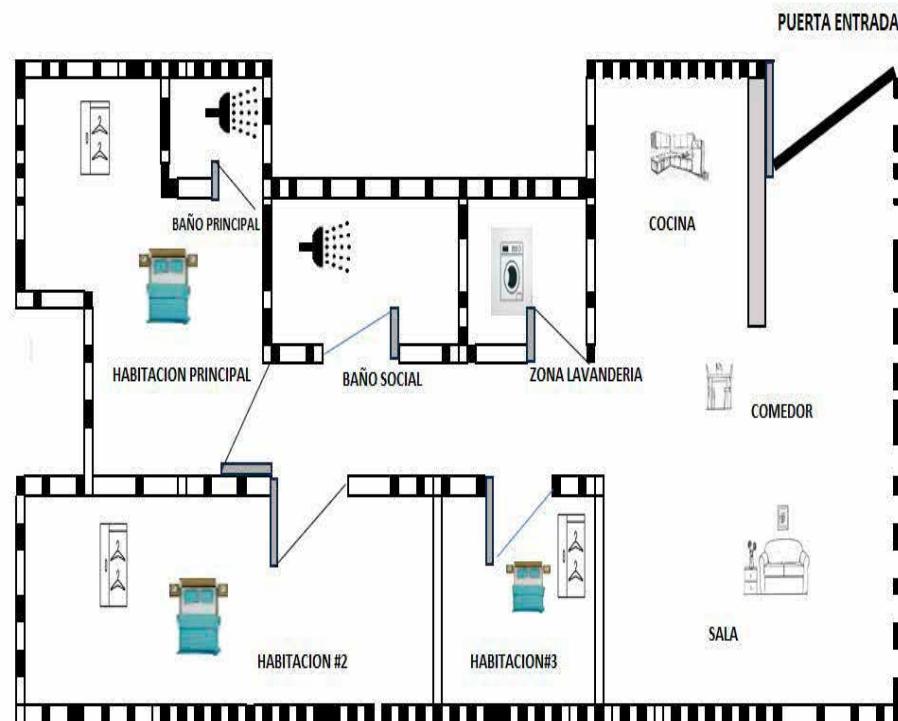
Latitud: 4° 39' 14.0574''

Longitud:74° 9' 15.231''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA:58,73Metros 2
AREA CONSTRUCCION :64,59 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO

KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



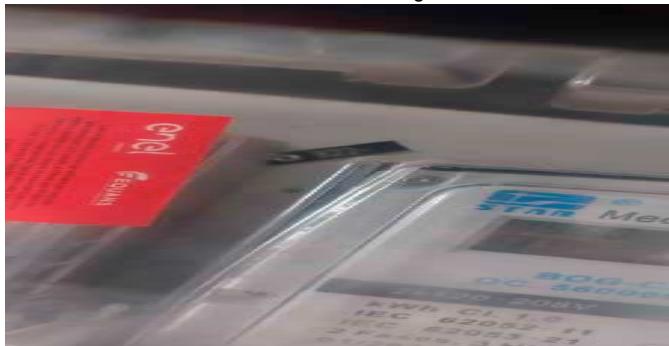
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



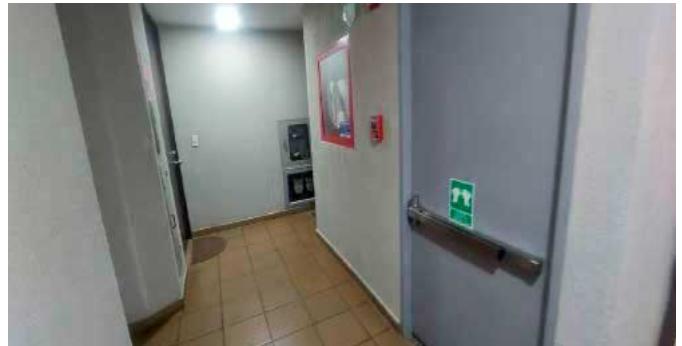
Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

adicionalmente se encuentra en forma aislada un muro estructural común de sección rectangular, denominado M-1, con dimensiones de doce centímetros (0,12 m.) por un metro treinta y cuatro centímetros (1,34 m.). LINDEROS VERTICALES: : NADIR: Con la placa común que lo separa del séptimo piso de la misma torre. CENIT: En altura aproximada de dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 m.), con la placa común que lo separa del noveno piso de la misma torre. DEPENDENCIAS: Hall, sala-comedor, cocina, zona de ropa, alcoba principal con baño, alcoba uno (1), alcoba dos (2) y baño auxiliar. PARÁGRAFO 2º - El apartamento en cuestión tiene derecho al uso exclusivo de un (1) parqueo común que le será asignado en la escritura pública que formalice la compraventa del apartamento, se encuentra señalado en los planos aprobados por la autoridad competente y se regirán de acuerdo con las normas estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO 3º - La diferencia entre el ÁREA TOTAL CONSTRUIDA y el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA, corresponde al ÁREA
[apartamento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene cuota para el torre] [apartamento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene cuota para el torre]

Areas o Documentos

ninguna de las partes.

270.Y APARTAMENTO CERO OCHOCIENTOS VEINTIDÓS - TORRE CERO SEIS (0822-T06): Tiene su acceso por la Carrera noventa A (90 A) número ochenta diez (8 A-10) de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, departamento de Cundinamarca. Está localizado en el octavo piso de la torre cero seis (T06) de la Agrupación Residencial "NAVARRA CASTILLA RESERVADO". Su ÁREA TOTAL CONSTRUIDA es de **SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (64,59 m²)** y su ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA es de **CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SETENTA Y TRES CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (58,73 m²)**. Sus linderos y medidas aproximadas, con estructura, ductos, muros y fachadas comunes de por medio son: LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) situado junto a la puerta de acceso al apartamento, en linea quebrada y en distancias sucesivas de tres metros setenta y tres centímetros (3,73 m.) y un metro veintinueve centímetros (1,29 m.) limita con zona común de la misma torre. Del punto dos (2) al punto tres (3) en linea recta de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.) limita con el apartamento cero ochocientos veintitrés (0823) de la misma torre. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en linea quebrada y distancias sucesivas de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4,35 m.), veinte centímetros (0,20 m.), veinticinco centímetros (0,25 m.), cuarenta centímetros (0,40 m.), dos metros dos centímetros (2,02 m.), tres metros doce centímetros (3,12 m.), doce centímetros (0,12 m.), tres metros doce centímetros (3,12 m.), dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), tres metros (3,00 m.), un

NO TIENE VALOR PROBATORIO

13110262624-0

13110262624-1

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 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-1110262624



PIN de Validación: c37b0b7e

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: c37b0b7e

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: c37b0b7e

<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 Semicoyentes y Animales

Alcance

- Semicoyentes, 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: c37b0b7e

<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: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306

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: c37b0b7e



PIN DE VALIDACIÓN

c37b0b7e

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 Septiembre 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-1110262624 M.I.: 50C-1902958



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

Certificado generado con el Pin No: 240830609099851519

Nro Matrícula: 50C-1902958

Página 1 TURNO: 2024-586286

Impreso el 30 de Agosto de 2024 a las 11:46:49 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 11-03-2014 RADICACIÓN: 2014-8848 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0244DPXRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 822 T.6 CON AREA DE 58.73 M² CON COEFICIENTE DE 0.35 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.167 DE FECHA 27-01-2014 EN NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. EFECTUO RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y 7 MAS DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO OTERO BANCAFE PANAMA S.A. POR ESCRITURA 3025, DEL 26-07-DEL 2013, NOTARIA 47 DE BOGOTA. ESTA EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION POR ESCRITURA 1876, DEL 09-05- DEL 2012, NOTARIA 47 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 11-05-+ DEL 2012, AL FOLIO 1846260FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FUNDACION OTERO - BANCAFE PANAMA S.A. ORDENO CONSTITUCION DE URBANIZACION POR ESCRITURA 1876 DEL 09-05-2012 NOT 47 DE BTA. ESTA ORDENO ACLARACION POR ESTA MISMA ESCRITURA 1876 A LA ESCRITURA 895 DEL 19-05-2003 NOT 38 DE BTA. POR LA CUAL ORDENO ACLARACION A LA ESCRITURA 5386 DEL 05-12-2000 NOT 1 DE BTA. POR LA CUAL ORDENO LOTEO. UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN LIQUIDACION. FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FUNDACION OTERO BANCAFE PANAMA S.A. ADQUIRIO POR CESION DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA -CESION DE POSICION DE FIDUCIARIO DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. POR ESCRITURA 2305 DEL 29-11-2002 NOT 61 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 1518768. UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO POR TRADICION ABSORCIÓN DE GLOBAL FIDUCIARIA S.A. POR ESCRITURA 2133 DE 10-11-97 NOTARIA 27 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-1455166/67. ACLARADA POR ESCRITURA 41 DE 13-01-99 NOTARIA 24 DE BOGOTA. EN CUANTO A LOS NUMEROS DE MATRICULA Y TITULO ANTECEDENTE, ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE FUNDACION JORGE OTERO DE FRANCISCO Y MARIA LIEVANO DE OTERO POR ESCRITURA 1381 DE 18-03-97 NOTARIA 1A DE BOGOTA. ACLARADA POR LAS ESCRITURAS 3929 DE 04-08-97 NOTARIA 42 DE BOGOTA, Y ESCRITURA 5243 DE 02-10-97 NOTARIA 42 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 90A #8A-10 APARTAMENTO 822 T.6 AGRUPACION RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50C - 1846260



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

Certificado generado con el Pin No: 240830609099851519

Nro Matrícula: 50C-1902958

Página 2 TURNO: 2024-586286

Impreso el 30 de Agosto de 2024 a las 11:46:49 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 001 Fecha: 30-01-2014 Radicación: 2014-8556

Doc: ESCRITURA 6191 del 30-12-2013 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) NIT# 8300120533X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA". NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-2014 Radicación: 2014-8848

Doc: ESCRITURA 167 del 27-01-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) NIT# 8300120533X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-2014 Radicación: 2014-67565

Doc: ESCRITURA 2880 del 24-07-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE INCLUIR AL LOTE MATRIZ LA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) NIT# 8300120533

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2014 Radicación: 2014-99508

Doc: ESCRITURA 5145 del 10-11-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PERMITIR LA MODIFICACION AL DISE/O DEL BAJO DE DISCAPACITADOS Y DEPOSITO COMUNAL UBICADOS EN EL PRIMER PISO DE LA EDIFICACION DE EQUIPAMIENTO COMUNAL Y DE ESTACIONAMIENTOS. AGRUPACION RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) NIT# 8300120533

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-07-2015 Radicación: 2015-55738

Doc: ESCRITURA 1400 del 23-04-2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,562,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EN ESTE INMUEBLE

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

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA". NIT# 8600030201

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) NIT# 8300120533



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

Certificado generado con el Pin No: 240830609099851519

Nro Matrícula: 50C-1902958

Página 3 TURNO: 2024-586286

Impreso el 30 de Agosto de 2024 a las 11:46:49 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 006 Fecha: 02-07-2015 Radicación: 2015-55738

Doc: ESCRITURA 1400 del 23-04-2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$156,900,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A) NIT# 8300120533

A: JIMENEZ MARTINEZ PAOLA ANDREA CC# 31642993 X

A: TRUJILLO REN GUIDO MAURICIO CC# 94477436 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-4686 Fecha: 10-03-2015

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: Realtech

TURNO: 2024-586286 FECHA: 30-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL

