



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-11205634

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON ALEXANDER NAVARRO RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	11205634
DIRECCIÓN	CALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR AP 419 TO 1 CO RES NOVUM RICAURTE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	RICAURTE
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/09/2024
FECHA INFORME	11/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO NOVUM RICAURTE				
NUM. ESCRITURA	402 EscrituraPH	#NOTARIA	75	FECHA	06/03/2024
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
CHIP	NO				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL NOVUM RICAURTE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2	3739.48
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.171105				

M. INMOB.	N°
50C-2211272	APARTAMENTO 419 TORRE 1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR  
Al inmueble se llega así: Se toma transporte público "transmilenio" del portal suba vía NQS hasta llegar a la estación Ricaurte y hay tomar hacia el oriente por 4 cuadras hasta llegar al edificio "NOVUM"  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Tiene solo el contador del gas instalado y funcionando, se soporta con la foto, ya el contador de la luz no hay contador y el del agua tampoco hay contador

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sin acabado	Regular
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 219,583,943

VALOR ASEGURABLE \$ COP 219,583,943

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta sobre la instalación de servicios, aportada por constructora Bolívar.

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 402 del 06-03-2024 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTÁ D. C. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 555 POT 2021
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1081	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.67	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	32.09			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.09

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR AP 419 TO 1 CO RES NOVUM RICAURTE | RICAURTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 402, fecha: 06/03/2024, Notaría: 75 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Regular	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	SI	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
SI	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	En obra	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	80	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	17	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	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	El edificio está en construcción, las zonas comunes están algunas en un 60% y otras 80%, El apartamento está en obra gris.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 419 TORRE 1	32.09	M2	\$6,842,753.00	100.00%	\$219,583,943.77
TOTALES					100%	\$219,583,943
Valor en letras			Doscientos diecinueve millones quinientos ochenta y tres mil novecientos cuarenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$219,583,943

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
Comportamiento Oferta y Demanda:	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.
Actualidad edificadora:	Sí, hay varios proyectos constructivos en esta zona, el más representativo, constructora Bolívar, está el proyecto edificio farfala.

SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR **Al inmueble se llega así:** Se toma transporte público "transmilenio" del portal suba vía NQS hasta llegar a la estación Ricaurte y hay tomar hacia el oriente por 4 cuadras hasta llegar al edificio "NOVUM" Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Tiene solo el contador del gas instalado y funcionando, se soporta con la foto, ya el contador de la luz no hay contador y el del agua tampoco hay contador

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El edificio está en construcción y hay algunos parqueaderos, pero no ha sido entregado por la constructora, la modalidad es entregar por sorteo a los propietarios los parqueaderos comunales, pero en la actualidad hay muy pocos residentes, esta información fue suministrada en visita.

**Entorno:** El sector cuenta con los servicios esenciales, pero el edificio está en construcción, solo tienen el contador del gas, ya el de la luz y el agua, aunque tienen estos servicios, pero no han sido instalados los contadores.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 402, Fecha escritura: 06/03/2024, Notaría escritura: 75, Ciudad escritura: bogota, Administración: 120000, Total unidades: 1081, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento está en su totalidad en obra gris, pisos, techo y paredes en cemento, el baño solo tiene el inodoro y el lavamanos y la cocina un mesón en aluminio, en la zona de lavandería hay un calentador a gas, hay ventanas y su puerta de entrada en metal

**-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	NOVUM RICAURTE		\$197,000,000	0.95	\$187,150,000		\$		\$	\$6,931,481.48	3103157550
2	NOVUM RICAURTE		\$196,560,000	0.95	\$186,732,000		\$		\$	\$6,916,000.00	
3	MARTIRES PICCASO		\$194,292,000	0.95	\$184,577,400		\$		\$	\$6,592,050.00	3052879200
4	NOVUM RICAURTE		\$197,000,000	0.95	\$187,150,000		\$		\$	\$6,931,481.48	310 315 7550
Del inmueble		419		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		30	27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,931,481.48
2			27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,916,000.00
3		30.84	28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,592,050.00
4		30	27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,931,481.48
	0 años									
									PROMEDIO	\$6,842,753.24
									DESV. STANDAR	\$167,294.75
									COEF. VARIACION	2.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,010,047.99	TOTAL	\$224,952,440.11
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,675,458.49	TOTAL	\$214,215,462.84
VALOR TOTAL	\$219,583,943.77			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.metrocuadrado.com/proyecto/novum-ricaurte/1614-C0145>
- 2.-<https://www.estrenarvivienda.com/novum-ricaurte/bogota>
- 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-ricaurte-1-habitaciones-1-bano-1-garaje/3147-M2742966>
- 4.-[https://www.construccionbolivar.com/proyectos-vivienda/bogota/novum-ricaurte?utm\\_source=google&utm\\_medium=cp&utm\\_campaign=bm\\_lead\\_email\\_novum-ricaurte&utm\\_content=new\\_let\\_2024\\_alo\\_nac&gad\\_source=1&gclid=CpwKCAw\\_4S3BbAAEiwA\\_64Yhkawa\\_g2Ei2K11twI88TY7ZkQ2cy2yM\\_ztF8\\_zH2o3M5oDB\\_A0iB0CsBEOAvD\\_ByE](https://www.construccionbolivar.com/proyectos-vivienda/bogota/novum-ricaurte?utm_source=google&utm_medium=cp&utm_campaign=bm_lead_email_novum-ricaurte&utm_content=new_let_2024_alo_nac&gad_source=1&gclid=CpwKCAw_4S3BbAAEiwA_64Yhkawa_g2Ei2K11twI88TY7ZkQ2cy2yM_ztF8_zH2o3M5oDB_A0iB0CsBEOAvD_ByE)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR AP 419 TO 1  
CO RES NOVUM RICAURTE | RICAURTE | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.607751

**Longitud:** -74.091649

## COORDENADAS (DMS)

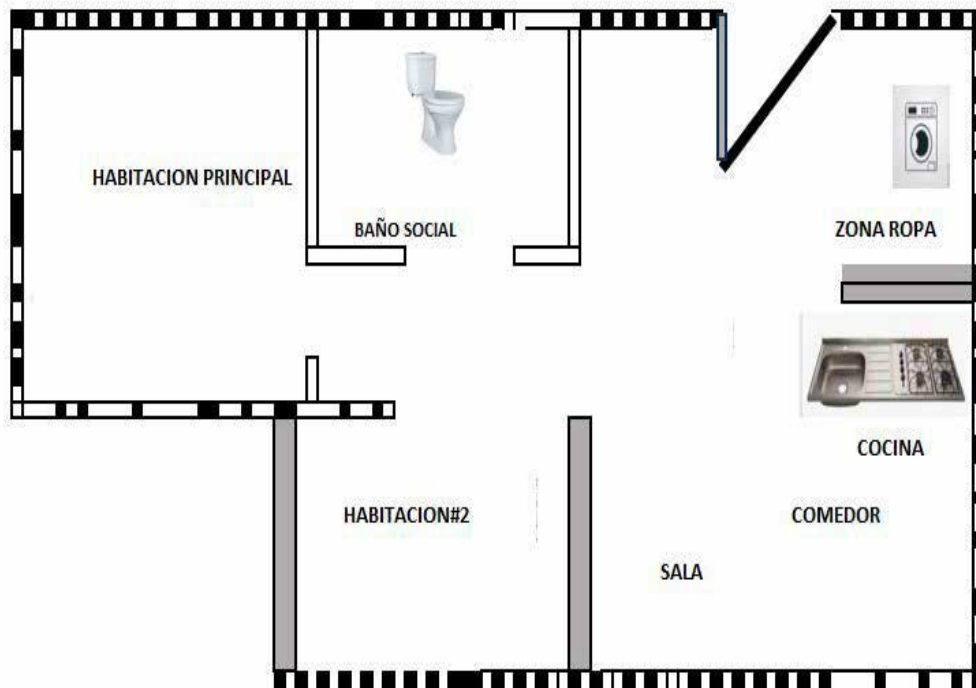
**Latitud:** 4° 36' 27.9036''

**Longitud:** 74° 5' 29.9364''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA: 32,09 Metros 2

AREA CONSTRUCCION : 38,67 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL NOVUM RICAURTE

ALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR APARTAMENTO 419 TORRE 1



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior





## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Zonas Verdes



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos								
80	APARTAMENTO	409	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
81	APARTAMENTO	410	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
82	APARTAMENTO	411	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
83	APARTAMENTO	412	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
84	APARTAMENTO	413	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
85	APARTAMENTO	414	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
86	APARTAMENTO	415	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
87	APARTAMENTO	416	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
88	APARTAMENTO	417	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
89	APARTAMENTO	418	1	4	39,42 m2	31,61 m2	31,61	0,168545
90	APARTAMENTO	419	1	4	38,67 m2	32,09 m2	32,09	0,171105
91	APARTAMENTO	420	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
92	APARTAMENTO	421	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
93	APARTAMENTO	422	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
94	APARTAMENTO	423	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466
95	APARTAMENTO	424	1	4	40,21 m2	31,78 m2	31,78	0,169452
96	APARTAMENTO	425	1	4	40,21 m2	31,78 m2	31,78	0,169452
97	APARTAMENTO	426	1	4	36,17 m2	31,22 m2	31,22	0,166466

12/06/2024

## 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 --- **Eta**

**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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el 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-11205634





PIN de Validación: c37b0b7e



<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 avaluador 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



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



#### 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: 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 APT0306

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



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



**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-11205634 M.I.: 50C-2211272

**Asunto: Fecha estimada instalación de Contadores**

Página 1 de 1

Martes, 12 de Septiembre de 2024

¡Hola, Jhon Alexander !

Dando respuesta a tu requerimiento referente a la instalación de Contadores de la unidad habitacional Novum Ricaurte Torre 1 Apartamento 419 , te informamos que tenemos estimado que dicha instalación quede gestionada en el mes de Noviembre del 2024 y que dichos contadores estén dispuestos.

Finalmente, te recordamos que puedes seguir en contacto con nosotros a través de nuestros canales principales: Bolívar Contigo, página web, WhatsApp o nuestras líneas telefónicas; donde nuestros asesores estarán dispuestos a atenderte.

Atentamente,

**Constructora Bolívar S.A.**





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

Certificado generado con el Pin No: 240828863799691465

Nro Matrícula: 50C-2211272

Pagina 1 TURNO: 2024-576948

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 08:44:35 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: 18-04-2024 RADICACIÓN: 2024-22199 CON: ESCRITURA DE: 01-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 419 TORRE 1 CON AREA DE 32.09 M2 PRIVADA CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 0.171105% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.402 DE FECHA 06-03-2024 EN NOTARIA SESENTA Y CINCO 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:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO NOVUM RICAURTE -NIT:830.053.700-6 ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-126311 Y 50C-225853 ASI: UNA PARTE POR COMPRA A YA/EZ DE SANABRIA SIXTA TULIA, SANABRIA YA/EZ MARTHA ISABEL, SANABRIA YA/EZ STELLA, SANABRIA CIFUENTES LUZ ANGELA Y SANABRIA YA/EZ DIANA MARCELA MEDIANTE E.P 8287 DE 19-11-2021 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SANABRIA BERMUDEZ MIGUEL JOSE SEGUN SENTENCIA 2015-01219 DE 13-07-2021 DEL JUZGADO 022 DE FAMILIA DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ASCENCIO MERCHAN CARLOS EDUARDO, MERCHA VDA DE ASCENCIO ERNESTINA, ASCENCIO MERCHAN FIDEL MARIA, ASCENCIO DE HERNANDEZ ANA SOFIA, ASCENCIO DE BELTRAN MARIA CARLINA, ASCENCIO DE BELTRAN MARGARITA DEL CARMEN POR E.P 4877 DE 14-09-1982 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 05-10-1982 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-126311. OTRA PARTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI MEDIANTE E.P 1242 DE 16-05-2020 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. POR ESTA MISMA E.P 1242, OCHOA GONZALEZ ADONAI REALIZO CANCELACION DEL R.P.H CONSTITUIDO POR E.P 250 DE 28-01-2005 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI ADQUIRIO POR COMPRA A OCHOA FORERO JESUS ADONAI MEDIANTE E.P 1886 DE 07-05-2004 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 20-05-2004 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-225853. (E.G.F).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 10 #26-22 PEATONAL Y 26-40 VEHICULAR APARTAMENTO 419 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL NOVUM RICAURTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2211181

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-03-2023 Radicación: 2023-19134

Doc: ESCRITURA 220 del 09-02-2023 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$





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

Certificado generado con el Pin No: 240828863799691465

Nro Matrícula: 50C-2211272

Pagina 2 TURNO: 2024-576948

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 08:44:35 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: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO NOVUM RICAURTE -NIT:830.053.700-6

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-04-2024 Radicación: 2024-22199

Doc: ESCRITURA 402 del 06-03-2024 NOTARIA SESENTA Y CINCO 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)

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO NOVUM RICAURTE -NIT:830.053.700-6

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: 2024-576948

FECHA: 28-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL