



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-7827741

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSÉ ALBEIRO CASTILLO BARAJAS
NIT / C.C CLIENTE	7827741
DIRECCIÓN	CALLE 15 SUR #14 -73 APTO 403 VIVIENDA MULTIFAMILIAREDIFICIO CRETAPH
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	RESTREPO
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/11/2024
FECHA INFORME	15/11/2024
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	ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES Y OTRO				
NUM.	823 EscrituraPH	#NOTARIA	54	FECHA	11/04/2024
ESCRITURA					
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S71				
CATASTRAL					
CHIP					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	11001_4_23_0498				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO CRETA PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.91%				

M. INMOB.	N°
50S-40818424	Apto 403
MATRICULA	NRO. GARAJE
50S-40818433	4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO  
Al inmueble se llega así: Se toma toda la avenida caracas llegar hasta la calle 15 a 73 metros de la esquina queda la funeraria los Olivos  
Cuenta con servicios públicos instalados en con los contadores del agua, luz y gas

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 259,136,662

VALOR ASEGURABLE \$ COP 259,136,662

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Fernando Peñuela Barbosa

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: 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.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <b>Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.</b>
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	14	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.90	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	40.42			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 15 SUR #14 -73 APTO 403 VIVIENDA MULTIFAMILIAREDIFICIO CRETAPH | RESTREPO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 823, fecha: 11/04/2024, Notaría: 54 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	

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

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	SI
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
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	No	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Licencia otorgada en la Fecha 31 marzo 2023 curaduría número 4 arquitecto Mauro barquero castro.	
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 Interior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento 403	47	M2	\$5,513,546.00	100.00%	\$259,136,662.00
TOTALES					100%	\$259,136,662
Valor en letras			Doscientos cincuenta y nueve millones ciento treinta y seis mil seiscientos sesenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL	\$259,136,662
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:	Hay varios proyectos en esta zona del barrio el Restrepo como el proyecto Vértice es un proyecto de vivienda de interés social ubicado en el barrio Restrepo, en Bogotá, que ofrece a sus residentes una experiencia completa con una amplia variedad de zonas sociales diseñadas para el disfrute de toda la familia. Con tres torres de 18 pisos y 12 apartamentos por piso. Hay otro proyecto representativo y cerca del edificio al avalúo como es Mocca es un proyecto de vivienda multifamiliar, desarrollado en una sola etapa que consta de 336 apartamentos, ubicados en 1 torre con 20 pisos de altura. Así mismo, el proyecto se encuentra ubicado estratégicamente a 1 cuadra de la Av. primera de mayo y Carrera 30.

SALVEDADES

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

**Entorno:** Es un sector mixto donde es residencial y comercial. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 823, Fecha escritura: 11/04/2024, Notaría escritura: 54, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: No, Total unidades: 14, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No, Nro. Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Cuarto servicio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**-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	CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO ,VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO CRETA PH	5	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000		\$		\$	\$5,523,255.81	3112191298
2	Santander sur, Santiago perez, Restrepo occidental	3	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000		\$		\$	\$5,669,077.76	3229247085
3	Apartamento En Venta En Bogota En Olaya	8	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000		\$		\$	\$5,402,360.52	3133272569
4	Santander sur, Restrepo occidental	6	\$276,077,869	0.95	\$262,273,976		\$		\$	\$5,459,491.58	3107651272
Del inmueble		403		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	43.90	40.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,523,255.81
2	1	61	55.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,669,077.76
3	1	50.95	46.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,402,360.52
4	3	53	48.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,459,491.58
	0 años									
									PROMEDIO	\$5,513,546.42
									DESV. STANDAR	\$114,845.55
									COEF. VARIACION	2.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,628,391.97	TOTAL	\$264,534,422.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,398,700.87	TOTAL	\$253,738,940.84
VALOR TOTAL	\$259,136,662.00			

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191162380>

3.-[https://www.nupia.com.co/detail/traffic/179000372767570431?click\\_type=0&splitTestId=0&seo\\_link\\_id=1402145614&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nupia.com.co&searchType=1&origin=2&click=false&\\_sec=1&section=1&userAgent=Mozilla%2F5.0+\(Windows+NT+10.0;3B+Win64;3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F130.0.0.0+Safari%2F537.36\)+%2F%2Fwww.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191162380](https://www.nupia.com.co/detail/traffic/179000372767570431?click_type=0&splitTestId=0&seo_link_id=1402145614&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nupia.com.co&searchType=1&origin=2&click=false&_sec=1&section=1&userAgent=Mozilla%2F5.0+(Windows+NT+10.0;3B+Win64;3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F130.0.0.0+Safari%2F537.36)+%2F%2Fwww.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191162380)

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191406516>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 15 SUR #14 -73 APTO 403 VIVIENDA  
MULTIFAMILIAR EDIFICIO CRETAPH | RESTREPO | Bogotá D.C.  
| Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.5843417

**Longitud:** -74.0986020

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 35' 3.6312''

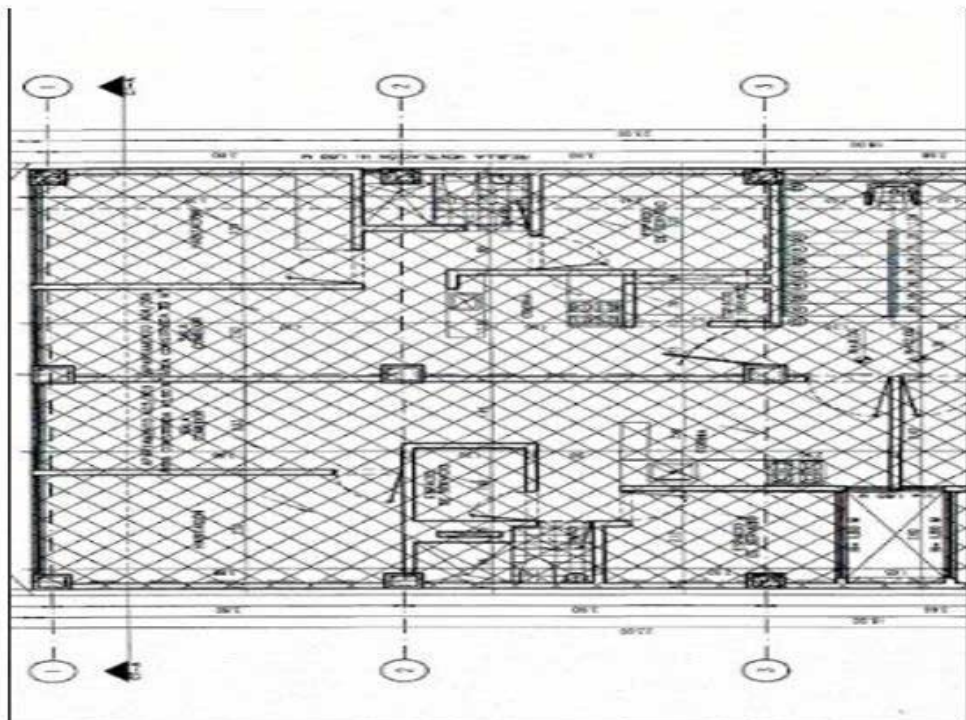
**Longitud:** 74° 5' 54.9666''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**AREA PRIVADA:**47Metros 2

**AREA CONSTRUCCION :**50,67Metros 2



**CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO**  
**VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO CRETAPH**

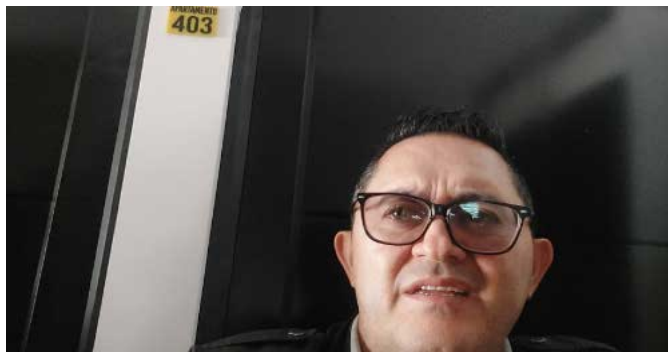


## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



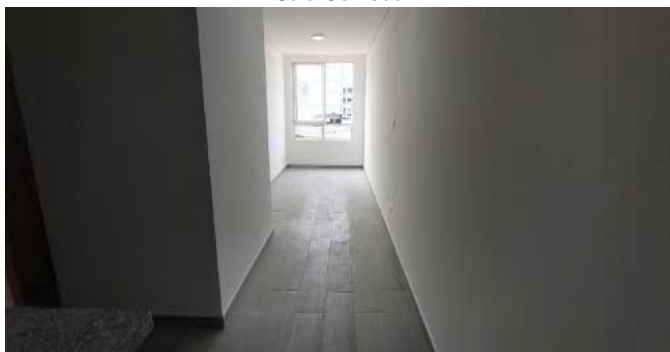
Citofono



Citofono



Sala Comedor



Sala





## FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



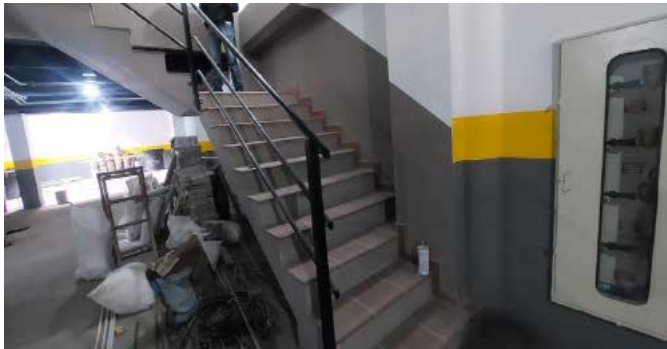
Garaje



Garaje



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-7827741



PIN de Validación: ac8c0a93



<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: ac8c0a93



#### 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: ac8c0a93



<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: ac8c0a93



<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: ac8c0a93



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ac8c0a93**

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 Noviembre 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-7827741 M.I.: 50S-40818424





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

Certificado generado con el Pin No: 2411126185103697130

Nro Matrícula: 50S-40818424

Pagina 1 TURNO: 2024-421542

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:26:16 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-06-2024 RADICACIÓN: 2024-20337 CON: ESCRITURA DE: 25-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 403 VIVIENDA MULTIFAMILIAR"EDIFICIO CRETA"PH CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 43.90M2 Y AREA PRIVADA 40.42M2 CON COEFICIENTE DE 5.91% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.823 DE FECHA 11-04-2024 EN NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO 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:**

SALGADO CORTES SONIA MARCELA Y ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES ADQUIRIERON POR COMPRA A GUEVARA ESCANDON ANDRES Y ESCANDON GUEVARA JANNETTE POR E. 124 DEL 25-01-23 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR EL INMUEBLE TAL COMO ESTA INSCRITO, POR E. 2673 DEL 15-09-23 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON UN 50% CADA UNO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ESCANDON DE GUEVARA ELVIRA POR E. 2204 DEL 05-12-22 NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RODRIGUEZ DIAZ BERNARDO Y MATILDE POR E. 3661 DEL 27-05-11 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RODRIGUEZ ROJAS CARLOS JULIO Y DIAZ VDA DE RODRIGUEZ MERCEDES SEGUN SENTENCIA S/N DEL 12-07-67 JUZGADO 15 C CTO DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-63694.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 15 SUR #14 -73 APTO 403 VIVIENDA MULTIFAMILIAR"EDIFICIO CRETA"PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 63694

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-04-2024 Radicación: 2024-20337

Doc: ESCRITURA 823 del 11-04-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR "EDIFICIO CRETA"-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES**

**CC# 80237690 X**

**A: SALGADO CORTES SONIA MARCELA**

**CC# 52733531 X**



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

Certificado generado con el Pin No: 2411126185103697130

Nro Matrícula: 50S-40818424

Pagina 2 TURNO: 2024-421542

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:26:16 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

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: 2024-421542

FECHA: 12-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2411076447103515589

Nro Matrícula: 50S-40818433

Pagina 1 TURNO: 2024-417722

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 11:06:10 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-06-2024 RADICACIÓN: 2024-20337 CON: ESCRITURA DE: 25-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQ 4 VIVIENDA MULTIFAMILIAR"EDIFICIO CRETA"PH CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 9.90M2 CON COEFICIENTE DE 1.44% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.823 DE FECHA 11-04-2024 EN NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO 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:**

SALGADO CORTES SONIA MARCELA Y ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES ADQUIRIERON POR COMPRA A GUEVARA ESCANDON ANDRES Y ESCANDON GUEVARA JANNETTE POR E. 124 DEL 25-01-23 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR EL INMUEBLE TAL COMO ESTA INSCRITO, POR E. 2673 DEL 15-09-23 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON UN 50% CADA UNO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ESCANDON DE GUEVARA ELVIRA POR E. 2204 DEL 05-12-22 NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RODRIGUEZ DIAZ BERNARDO Y MATILDE POR E. 3661 DEL 27-05-11 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RODRIGUEZ ROJAS CARLOS JULIO Y DIAZ VDA DE RODRIGUEZ MERCEDES SEGUN SENTENCIA S/N DEL 12-07-67 JUZGADO 15 C CTO DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-63694.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 15 SUR #14 -73 PARQ 4 VIVIENDA MULTIFAMILIAR"EDIFICIO CRETA"PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 63694

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-04-2024 Radicación: 2024-20337

Doc: ESCRITURA 823 del 11-04-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR "EDIFICIO CRETA"-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES**

**CC# 80237690 X**

**A: SALGADO CORTES SONIA MARCELA**

**CC# 52733531 X**





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

Certificado generado con el Pin No: 2411076447103515589

Nro Matrícula: 50S-40818433

Pagina 2 TURNO: 2024-417722

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 11:06:10 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

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: 2024-417722      FECHA: 07-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública