



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049621632

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JEISSON ANDRES BEJARANO AVENDAÑO	FECHA VISITA	01/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1049621632	FECHA INFORME	06/02/2025
DIRECCIÓN	CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	33 años
BARRIO	EL PENON DEL CORTIJO	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEÍ'UELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEGUIZAMON HERNANDEZ RICARDO RODRIGUEZ GALEANO NANCY PATRICIA			
NUM.	1673 Escritura De	#NOTARIA	19	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			06/06/1992
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	AAA0019KZKC			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0019KZKC			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
50S-1074884	casa de dos plantas

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14
 Al inmueble se llega así: Tomar la autopista sur al portal, de ahí coger un alimentador que vaya al Perdomo y bajarse en la segunda parada, de ahí se coge al sur oriente por 3 cuadras pasando por el supermercado D1 de ahí llegar a la esquina por tres cuadras a la derecha media cuadra
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. Tiene los contadores del acueducto, luz y gas y su alcantarillado público, instalados y en funcionamiento

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 156,793,845

VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,793,845

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 PEÍ'UELA BARBOSA

Perito Actuante

C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-05 18:20:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	El uso principal es residencial .Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Uso Compatible Según Norma	Comercio de cobertura local y zonal, industria de bajo impacto (Clase I) e instituciones de influencia local y zonal
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	36	Frente	3
Forma	rectangular	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:4

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	555 del 2021
Antejardín	
Uso principal	El uso principal es residencial .Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36
AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36
AREA PISO 1	M2	30.25
AREA PISO 2	M2	30.25

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36
AREA PISO 1	M2	30.25
AREA PISO 2	M2	30.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	36	M2	\$2,580,486.00	59.25%	\$92,897,496.00
Area Construida	casa primero y segundo piso	60.5	M2	\$1,056,138.00	40.75%	\$63,896,349.00
TOTALES					100%	\$156,793,845

Valor en letras

Ciento cincuenta y seis millones setecientos noventa y tres mil ochocientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$156,793,845**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.

En la actualidad hay varias constructoras en esta zona de la localidad de ciudad Bolívar, Actualmente, en el barrio Perdomo de Bogotá, se encuentra en desarrollo el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) llamado

SALVEDADES**Jurídica:** En el presente informe, al estudiar los documentos no se presenta ninguna limitación jurídica.**Garaje:****Entorno:** La zona cuenta con muy buenas vías de acceso.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Casa que cuenta con dos plantas, PRIMERA PLANTA: Se tiene una fachada con baldosa o fachaleta , una puerta metálica con dos chapas y un ventanal con reja, en su entrada se encuentra la sala comedor con pisos baldosa en buen estado con paredes estucadas y pintadas con vinilo, techos con su plancha original revestida de graniplast, se encuentra una escalera que se dirige al segundo piso hecho en mármol con un pasamanos en ornamentación, en su primer piso se encuentra un espacio bajo escaleras que lo utilizan en ocasiones como una mini bodega, está sin puerta, luego sigue el baño con una puerta en madera, con su inodoro y lavamanos tiene división en acrílico ducha eléctrica y una ventana queda Asia la cocina, pisos y paredes enchapadas su techo es en graniplast, luego sigue la cocina con pisos y paredes enchapadas techo en graniplast, con un mesón en aluminio y un mobiliario en madera tiene un extractor, luego sigue una habitación de servicio donde tiene una puerta en madera y dos ventanas una va para la cocina y la otra al patio, pisos baldosa , paredes pintadas y techo graniplast, luego sigue el patio de ropas cubierto con tejas transparentes con cercha en reja con pisos baldosas y paredes revestidas en cemento y pintadas, hay un lavadero en material de 2 metros cuadrados revestido en tableta. SEGUNDO PISO Se tiene una alcoba que va hacia la carrera 66 que tiene un ventanal con reja metálica pisos en caucho, paredes pintadas y techo en machimbre toda la casa tiene su cubierta en fibrocemento, esta alcoba tiene una puerta en madera, luego está el hall con un muro en bloque, sigue la habitación principal con puerta en madera, pisos en caucho paredes pintadas techo machimbre una ventana con reja, sigue el baño privado puerta en madera inodoro y lavamanos sin división para la ducha todo está enchapado**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.**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Arborizada baja, La coruna, Zona sur, Ciudad bolívar	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3165224876	36	72	\$1,200,000	\$86,400,000
2	Perdomo alto, El penon del cortijo, Ciudad bolívar, Bogotá	\$168,000,000	0.95	\$159,600,000	3107536191	36	72	\$1,000,000	\$72,000,000
3	Ub. atlanta, Coruña, La coruna	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3505776416	36	72	\$1,480,000	\$106,560,000
4	Casa En Bosa La Libertad 2 Pisos	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	300 5348802	36	73	\$1,600,000	\$116,800,000
Del inmueble						36	60.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$94,100,000	\$2,613,889	1.0	1.0	1.00	\$2,613,889
2	\$87,600,000	\$2,433,333	1.0	1.0	1.00	\$2,433,333
3	\$97,690,000	\$2,713,611	1.0	1.0	1.00	\$2,713,611
4	\$92,200,000	\$2,561,111	1.0	1.0	1.00	\$2,561,111
				PROMEDIO	\$2,580,486.11	
				DESV. STANDAR	\$116,715.24	
				COEF. VARIACION	4.52%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,580,486.00	AREA	36	TOTAL	\$92,897,496.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,056,138.00	AREA	60.5	TOTAL	\$63,896,349.00
VALOR TOTAL		\$156,793,845.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191237049>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191137828>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogot-la-corua/7851214>4.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1531096056-casa-en-bosa-la-libertad-2-pisos-2000000-negociables-_JM#polycard_client=search-nordic&position=33&search_layout=grid&type=item&tracking_id=16e8fa0e-04ab-4b52-a0e5-5858ca0ba044

REPOSICION

PRIMER PISO 1 -2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60.50
Area construida vendible	60.50
Valor M2 construido	\$1,549,658
Valor reposición M2	\$93,754,309
Valor reposición presupuesto M2	\$1,549,658
Fuente	VALORES DE REPOSICION IGAC /1021134_Residencial.Tip o_4
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,472,175
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fitto y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,056,138
Valor adoptado depreciado	\$1,056,138
Valor total	\$63,896,349

DIRECCIÓN:

CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14 | EL PEÑON DEL CORTIJO |
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

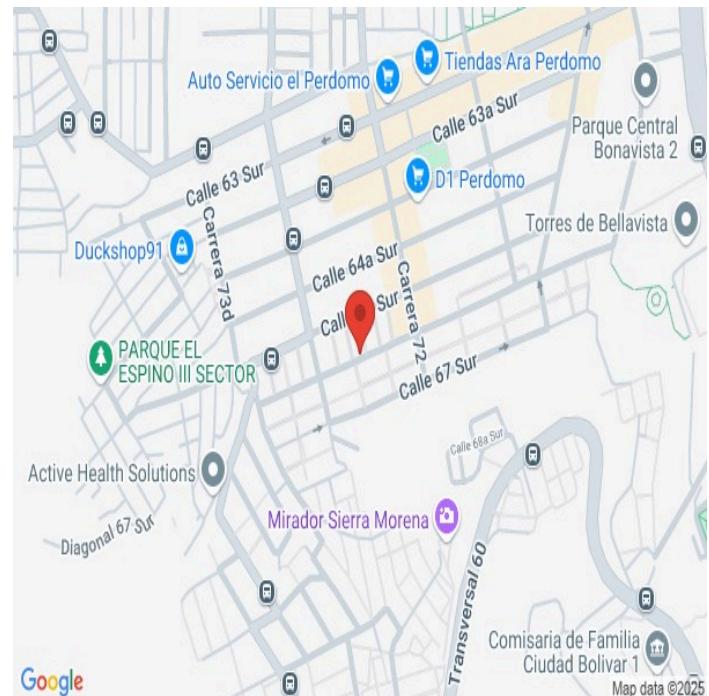
Latitud: 4.5848363

Longitud: -74.1673567

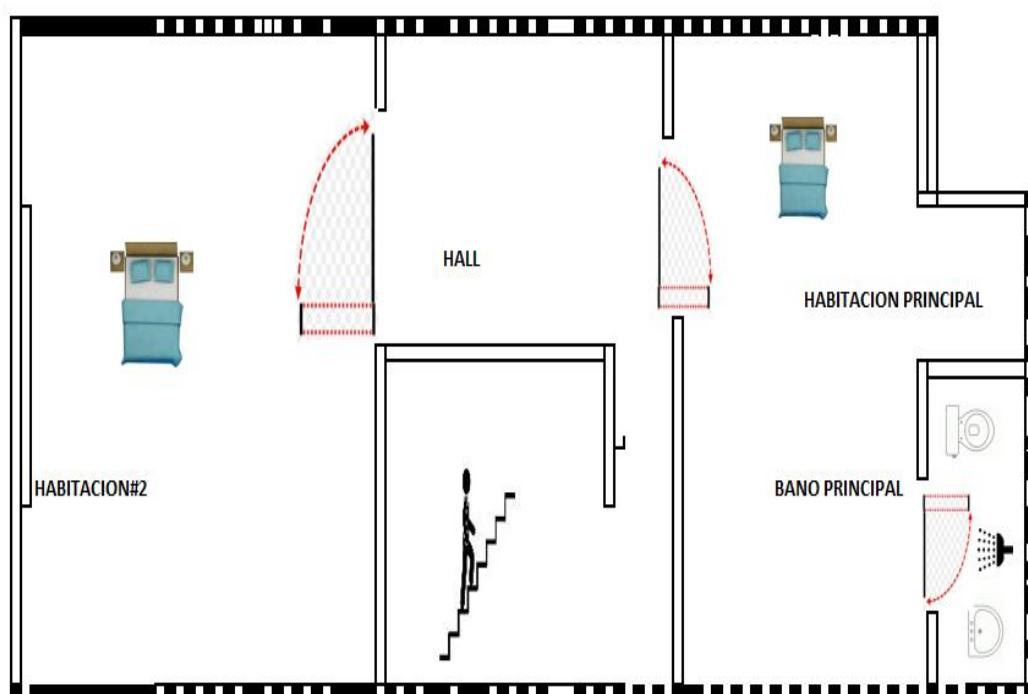
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35' 5.4096''

Longitud: 74° 10' 2.4846''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA TOTAL DEL TERRENO :36 Mt2
AREA CONSTRUIDA TOTAL: 72Mt1
AREA CONSTRUIDA 2DO PISO:30,25Mt2

**SEGUNDO PISO**

BARRIO EL PEÑON DEL CORTIJO. LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR UPZ ISMAEL PERDOMO
CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

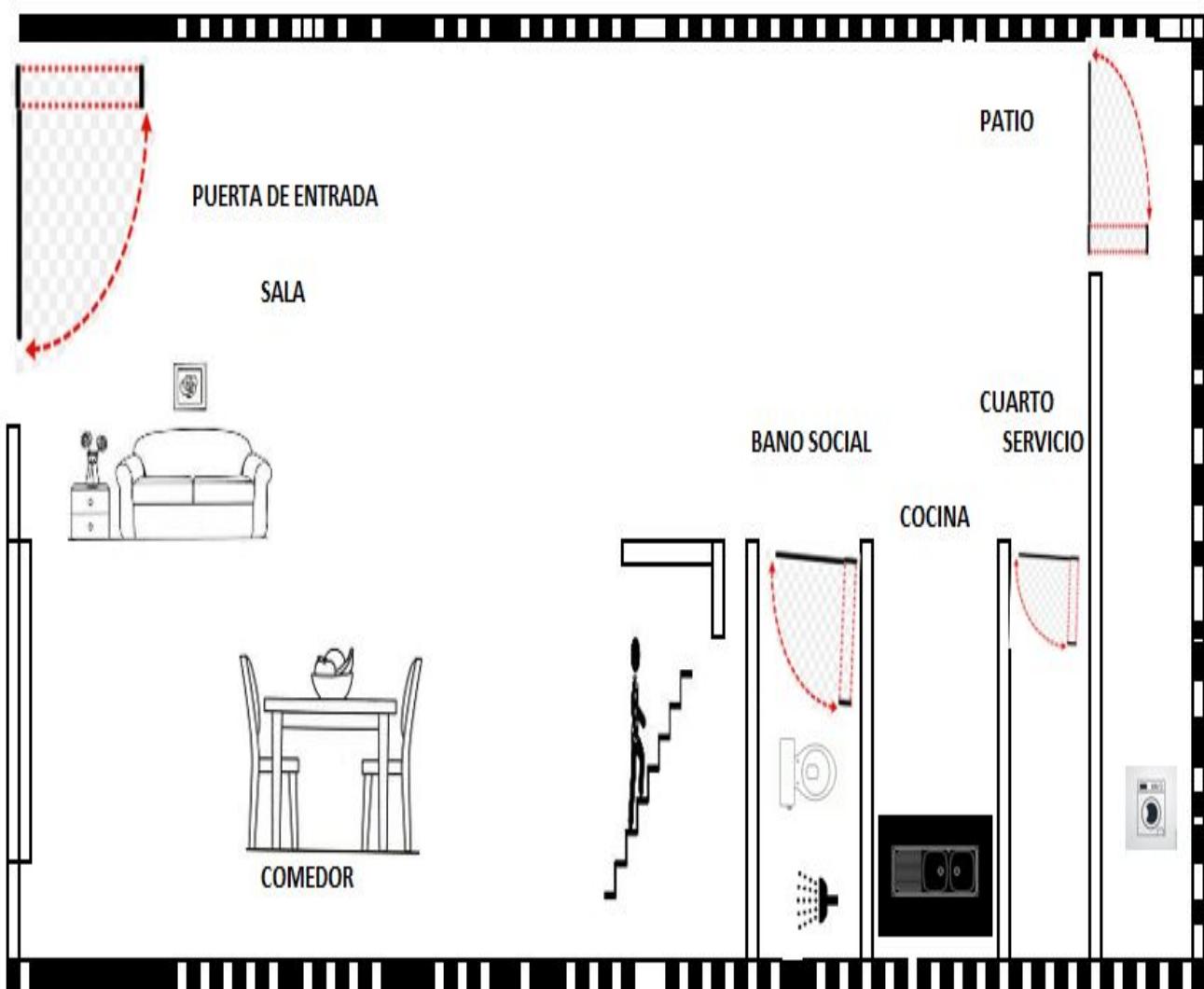
AREA TOTAL DEL TERRENO :36 Mt²

AREA CONSTRUIDA TOTAL: 72Mt¹

AREA CONSTRUIDA 1ER PISO:30,25Mt²



PRIMER PISO



BARRIO EL PEÑON DEL CORTIJO. LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR UPZ ISMAEL PERDOMO

CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



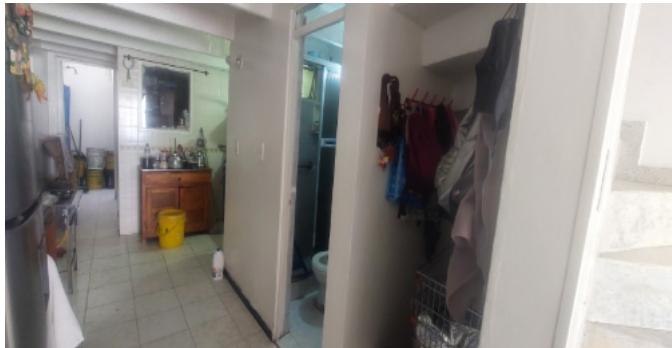
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Habitación de Servicio



FOTOS General

Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049621632



PIN de Validación: a6410a2e



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 Avaluado 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6410a2e

**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 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022Régimen
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 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6410a2e



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PN de Validación: a6410a2e



<https://www.r3s.org.cn>



Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Régimen 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.



Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CABBEBA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernando.unad@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 dia 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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a6410a2e



PIN DE VALIDACIÓN

a6410a2e

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501279909107379276

Nro Matrícula: 50S-1074884

Página 2 TURNO: 2025-30560

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 02:42:43 PM

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

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-04-1987 Radicación: 87-54535

Doc: ESCRITURA 865 del 11-04-1987 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 911 LOTE

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

A: COMPAÑIA NACIONAL DE PAVIMENTOS "CONALPA" LTDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-1990 Radicación: 1990-60716

Doc: ESCRITURA 2950 del 31-10-1990 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$56,647,148

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: SOCIEDAD DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA SICO LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-07-1991 Radicación: 1991-41298

Doc: RESOLUCION 438 del 28-06-1991 SECRETARIA GENERAL ALCALDIA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR ENAJENACION DE 912 CASAS

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

DE: SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

A: COMPAÑIA NACIONAL DE PAVIMENTOS LTDA CONALPA LTDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-07-1992 Radicación: 47.328

Doc: ESCRITURA 1673 del 06-06-1992 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,440,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONALPA LTDA

A: LEGUIZAMON HERNANDEZ RICARDO

CC# 79500709 X

A: RODRIGUEZ GALEANO NANCY PATRICIA

CC# 52019188 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-07-1992 Radicación: 47.328

Doc: ESCRITURA 1673 del 06-06-1992 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,743,334

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: LEGUIZAMON HERNANDEZ RICARDO

CC# 79500709 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501279909107379276

Nro Matrícula: 50S-1074884

Página 4 TURNO: 2025-30560

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 02:42:43 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007
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.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2024-11186 Fecha: 04-12-2024
EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS, INCLUIDO LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION SEGUN E.P.1673 DEL 06-06-1992
NOTARIA 19 DE BOGOTA Y RESOLUCION 438 DEL 28-06-1991 DE LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, CONFORME ART. 59 DE LA LEY 1579 DE
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2024-11186 Fecha: 05-12-2024
SE INCLUYE A SALVEDAD ANTERIOR: CONFORME ART.59 DE LA LEY 1579 DE 2012, JCAG/CORREC99
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 29-07-1992
INCLUIDA VALE, POR HABERSEN OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO JRB/56. T.C. N. 2120 DE JULIO 29 1992.
Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 29-07-1992
INCLUIDA VALE, POR HABERSEN OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO JRB/56. T.C. N. 2120 DE JULIO 29 1992.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2025-30560 FECHA: 27-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

10:25

4G 74%

← Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales

\$ 315.600,00

31 de enero de 2025 a las 10:24 a. m.

M3690698



ARCHIVO: LRCAJA-1049621632

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1049621632
	Hash documento:	97d8a5f1ab
	Fecha creación:	2025-02-06 07:13:19

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: FERNANDO PEÑUELA BARBOSA Documento: 79537697 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 227345	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosprofesionales2022@gmail.com Celular: 3233970771 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 200.118.62.220 2025-02-05 18:20:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

