



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14	
Barrio	EL PENON DEL CORTIJO	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LEGUIZAMON HERNANDEZ RICARDO   RODRIGUEZ GALEANO NANCY PATRICIA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JEISSON ANDRES BEJARANO AVENDAÑO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEGUIZAMON HERNANDEZ RICARDO | RODRIGUEZ GALEANO NANCY PATRICIA** ubicado en la CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14 EL PENON DEL CORTIJO, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$156,793,845 pesos m/cte (Ciento cincuenta y seis millones setecientos noventa y tres mil ochocientos cuarenta y cinco).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$156,793,845</b>

Valor en letras

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

Perito actuante

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-05 18:20:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	156,793,845.00
Proporcional	0	156,793,845	Valor asegurable	156,793,845
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-10496 21632	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JEISSON ANDRES BEJARANO AVENDAÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1049621632	<b>Teléfono</b>	3197064080
<b>Email</b>	jeanbejave@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LEGUIZAMON HERNANDEZ RICARDO   RODRIGUEZ GALEANO NANCY PATRICIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	79500709   52019188	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14				
<b>Conjunto</b>	N/A.				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL PENON DEL CORTIJO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14 <b>Al inmueble se llega así:</b> 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				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
AREA CONSTRUIDA	M2	72			

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.84027	30.24972
Indice construcción	1.680555	60.49998

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	3		
<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	1:4		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
<b>Actualidad edificadora</b>	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				

**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.



**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1673	EscrituraDePropiedad	06/06/1992	19	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-1074884	27/01/2025	AAA0019KZKC	AAA0019KZKC	casa de dos plantas

**Observación** En el presente informe, al estudiar los documentos no se presenta ninguna limitación jurídica.

**Observación****SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	La zona cuenta con muy buenas vías de acceso.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	0-3 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1992	<b>Edad Inmueble</b>	33 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No aportada				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	1

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>Casa que cuenta con dos plantas,</p> <p>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 ropa 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 tabletas.</p> <p>SEGUNDO PISO</p> <p>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</p>
-------------	---

**Dirección:** CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14 | EL PENON DEL CORTIJO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.5848363  
GEOGRAFICAS : 4° 35' 5.4096''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1673567  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 2.4846''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Arborizada baja, La coruna, Zona sur, Ciudad bolivia	\$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 bolivar, 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
<b>Del inmueble</b>						<b>36</b>			

#	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	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$92,897,496.00				

**Observaciones:**

1.Se vende casa en el perdomo bien ubicada sobre via veicular primer piso consta de sala comedor cocina y baño en el segundo piso tres habitaciones un patio pequeño lavadero y puesto para la lavadora terminada y lista para traspaso valor 168 millones negociables inf.3107536191  
Código Fincaraíz: 191137828

2.Se vende casa en el perdomo bien ubicada sobre via veicular primer piso consta de sala comedor cocina y baño en el segundo piso tres habitaciones un patio pequeño lavadero y puesto para la lavadora terminada y lista para traspaso valor 168 millones negociables inf.3107536191

3.Espectacular casa en zona residencial con 3 habitaciones y 1 baño cuenta con algunas remodelaciones, en excelentes condiciones.

Código Fincaraíz: 7851214

Código Fincaraíz: 191137828

4.Casa ubicada en Bosa la Libertad 2 pisos 73 M2

Consta de

Primer piso: Sala comedor, Dos (2) habitaciones, cocina semi integral y un baño

segundo piso: Dos (2) habitaciones en obra gris y zona de lavado.

**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-coruia/7851214>

4.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1531096055-casa-en-bosa-la-libertad-2-pisos-22000000-negociables--JM#polycard\\_client=search-nordic&position=33&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=18c8fe0e-04ab-4e52-a0e5-5858cabbe64](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1531096055-casa-en-bosa-la-libertad-2-pisos-22000000-negociables--JM#polycard_client=search-nordic&position=33&search_layout=grid&type=item&tracking_id=18c8fe0e-04ab-4e52-a0e5-5858cabbe64)

## 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 Corvini %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,056,138
Valor adoptado depreciado	\$1,056,138
<b>Valor total</b>	<b>\$63,896,349</b>

Plano

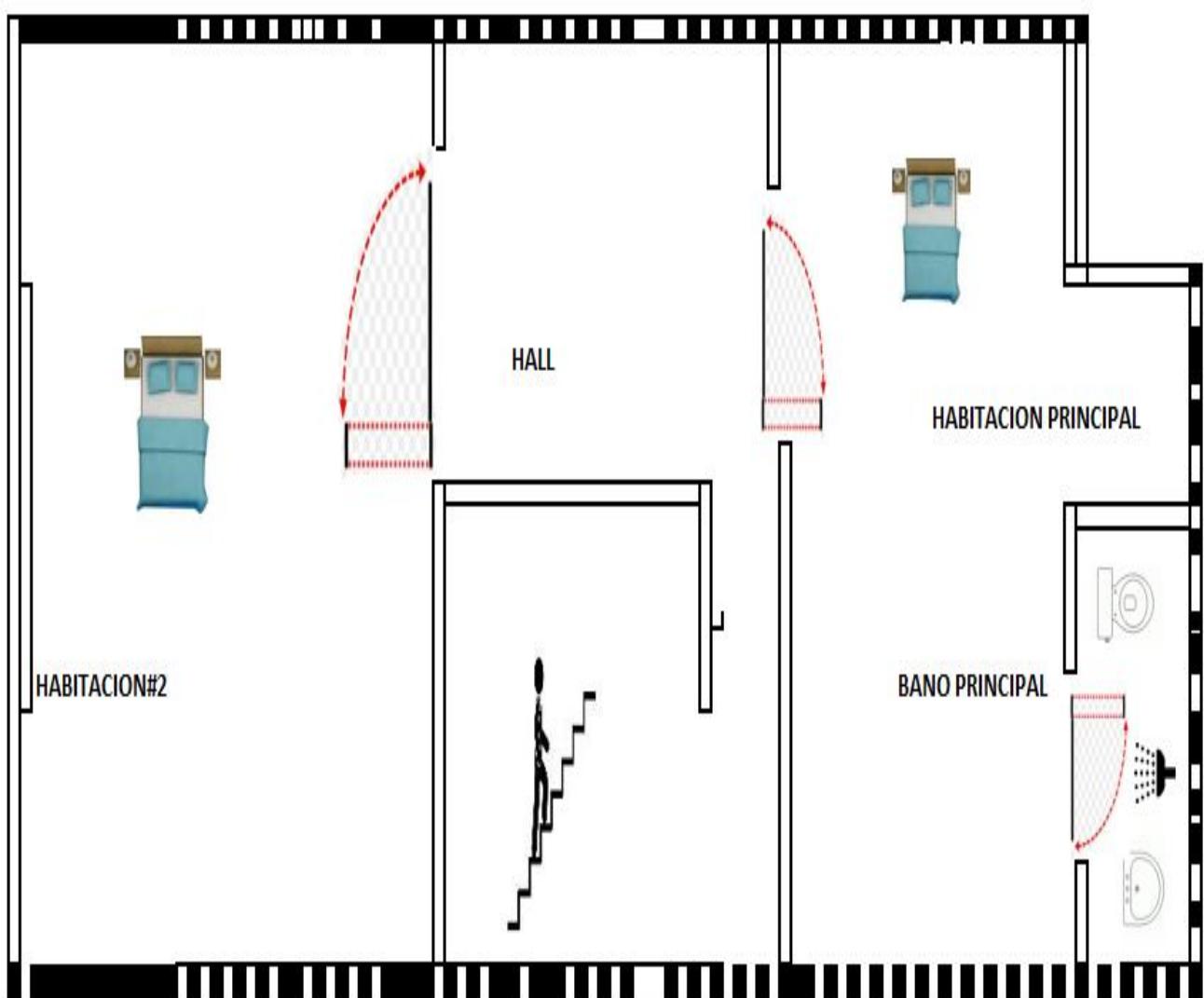
AREA TOTAL DEL TERRENO :36 Mt<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA TOTAL: 72Mt<sup>1</sup>

AREA CONSTRUIDA 2DO PISO:30,25Mt<sup>2</sup>



## SEGUNDO PISO



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

CALLE 66 SUR NO. 72 C - 14

Plano

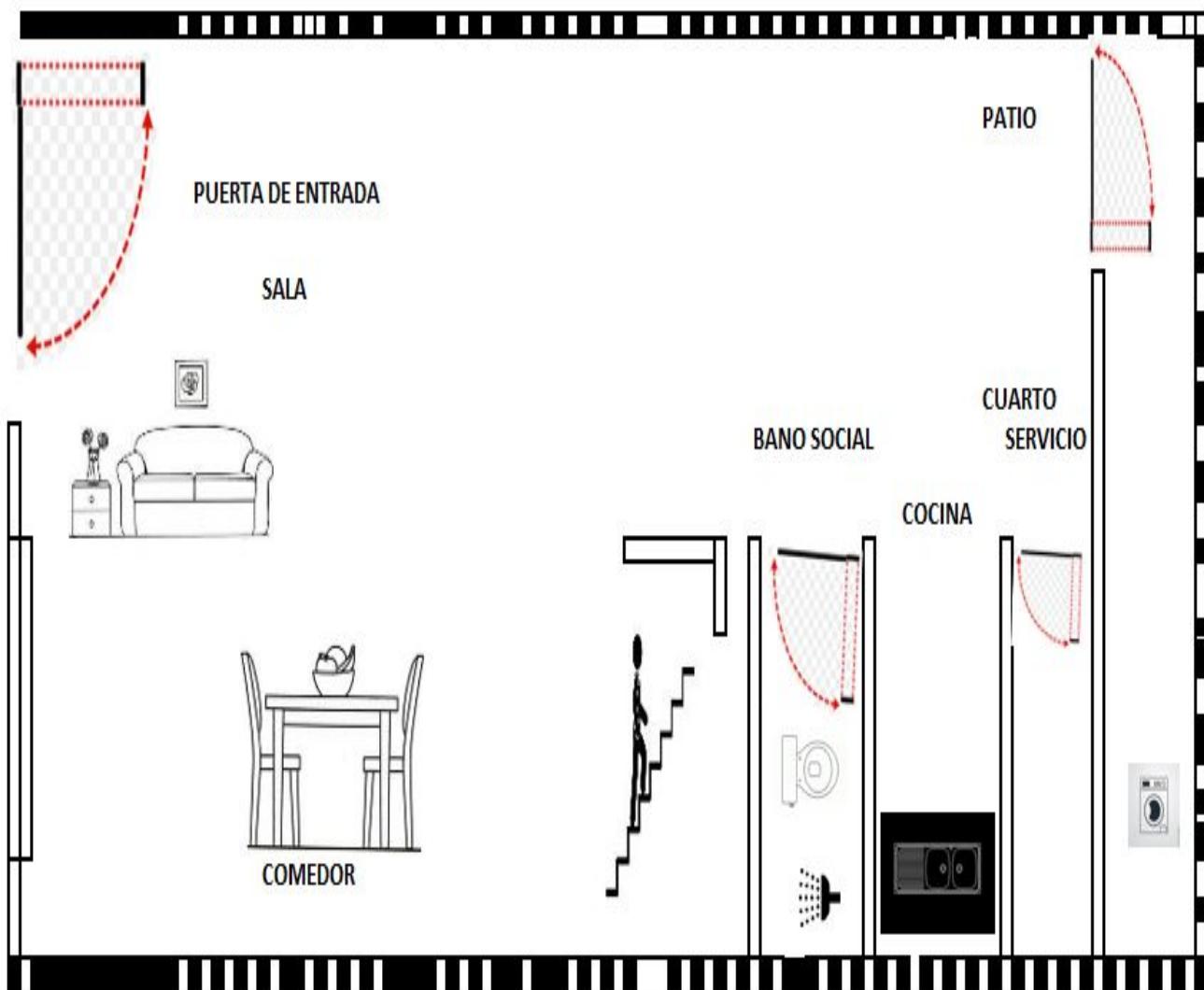
AREA TOTAL DEL TERRENO :36 Mt<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA TOTAL: 72Mt<sup>1</sup>

AREA CONSTRUIDA 1ER PISO:30,25Mt<sup>2</sup>



## PRIMER PISO



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

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

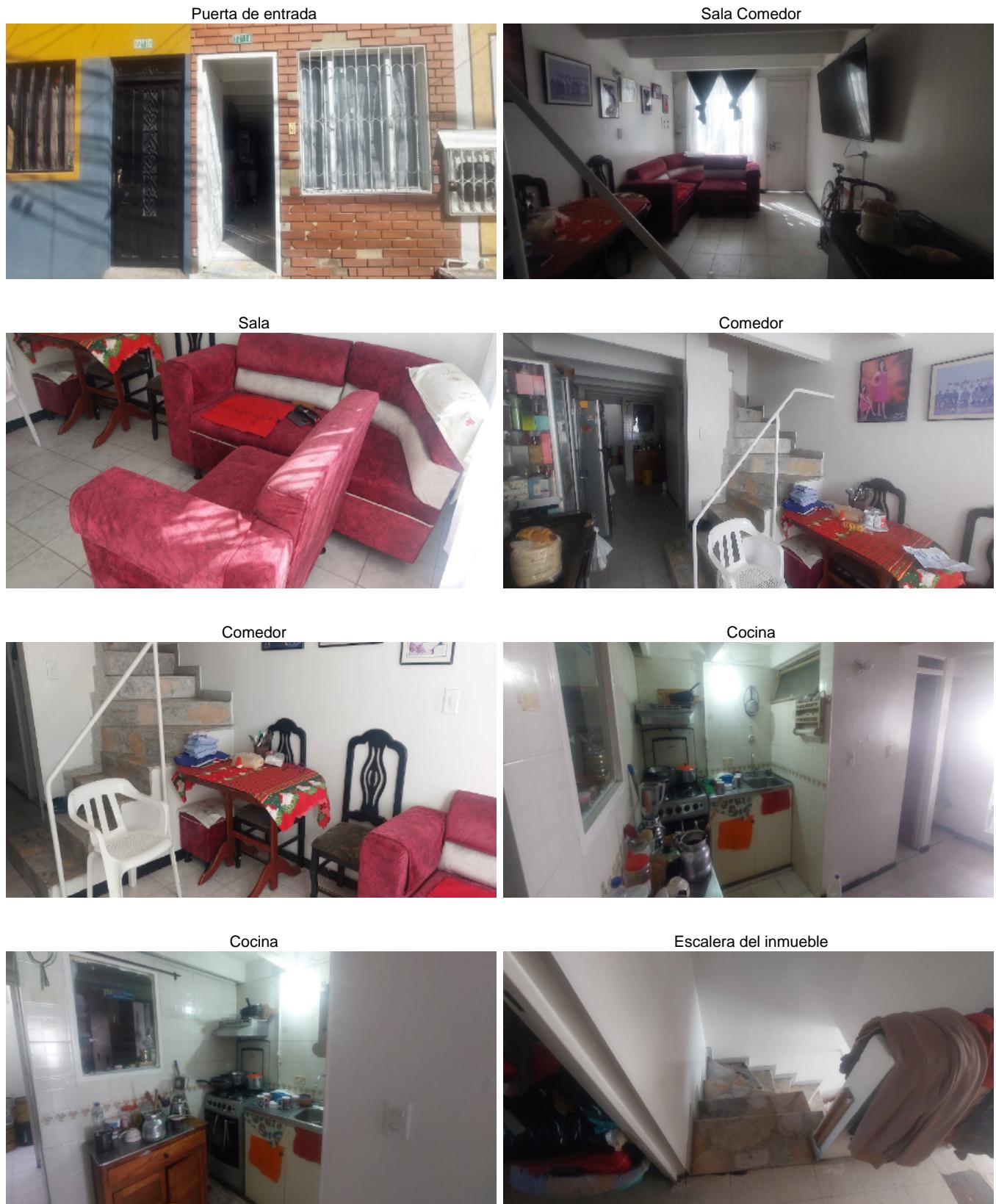


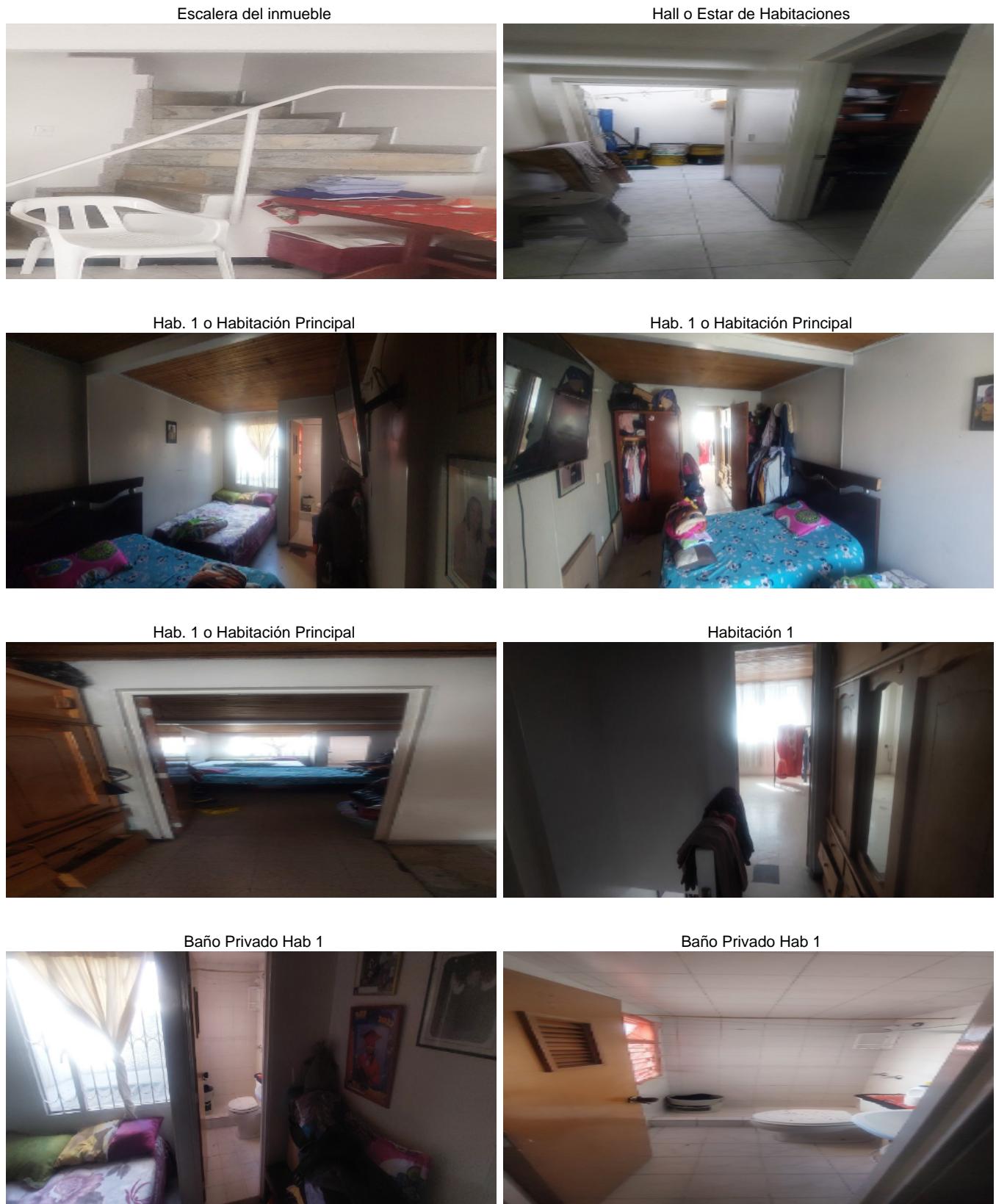
Fachada del Inmueble



Nomenclatura







Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



**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.

**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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1049621632**



PIN de Validación: a5410a2e



<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 Activado 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: a5410a2e



<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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a6410a2e



<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

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.



PIN de Validación: a5410e2e



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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1049621632 M.I.: 50S-1074884  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

##### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 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 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: 25410a2e



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 Suárez  
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