



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1053323234

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FLOR MYRIAM SANCHEZ DURAN	FECHA VISITA	06/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1053323234	FECHA INFORME	12/02/2025
DIRECCIÓN	AK 96 68 02 AP 201	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	Florida Blanca	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEI'UELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CASALLAS TOVAR DIEGO ALEXANDER			
NUM.	2396 Escritura De	NOTARIA	55	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			12/11/2024
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	005621010400102001			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0246TKMR			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	23.60%			1757.47

M. INMOB.	N°
50C-1926639	Apartamento 201

OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: AK 96 68 02- En visita, se encuentra el apartamento, adicional informan que el garaje, un depósito, y una área de lavandería de la terraza, hacen parte del inmueble, pero estos no se encuentran registrados en los documentos jurídicos suministrados, por ello no son tenidos en cuenta en el informe en su valor, se recomienda se registre dichas áreas.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. El apartamento cuenta con contadores instalados independientes y funcionando, se puede observar en el estudio fotográfico.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 220,553,902

VALOR ASEGURABLE \$ COP 220,553,902

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

Fernando Pei'uela Barbosa
FERNANDO PEI'UELA BARBOSA
Perito Actuante
C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-11 21:40:00


 LOS Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.32	AVALUO	PESOS	\$ 168.749.000
AREA PRIVADA	M2	56.90	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AK 96 68 02 AP 201 | Florida Blanca | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3332, fecha: 11/11/2014, Notaría: 76 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Si	Bueno
Sardineles	Si	Bueno
Vias Pavimentadas	Si	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	56.90	M2	\$3,876,167.00	100.00%	\$220,553,902.30
TOTALES					100%	\$220,553,902
Valor en letras	Doscientos veinte millones quinientos cincuenta y tres mil novecientos dos Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$220,553,902
	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.

Hay varios proyectos de vivienda en la localidad de engativa como son: Jaboque Reservado: Este proyecto de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) está ubicado cerca del Humedal Jaboque y el Parque La Florida, con fácil acceso desde la Calle 63. Ofrece apartamentos con diversas áreas y comodidades. Villa Fiorita: Desarrollado por Colsubsidio, este proyecto VIS consta de 465 apartamentos OIKOS Varena: Ubicado en Engativá Hay varios proyectos como es la remodelación de construcciones antiguas donde hacen edificios con varios apartamentos.

SALVEDADES

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

Garaje: De acuerdo a la propiedad horizontal, existe un solo garaje, el 101 de carácter privado. en visita informan que existe un garaje para cada apartamento, pero revisando los documentos jurídicos no se evidencia registro de garajes, por tanto, no se tiene en cuenta para el presente avalúo. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El predio se encuentra cerca al aeropuerto, a centros comerciales y a vías de gran importancia como la avenida ciudad de cali y a la calle 68 y a la 80. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3332, Fecha escritura: 11/11/2014, Notaría escritura: 76, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 100000, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO

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

Acabados: ACABADOS: Se tiene en la entrada del apartamento una puerta metálica con dos chapas. A mano izquierda se tiene un balcón de 2.64 metros cuadrados con una puerta en aluminio con ventanas, con techo en driwall y dos lámparas led, pisos baldosa, en este espacio está el calentador de gas, hay baranda en tubo metálico con vidrio para seguridad, hay una ventana para iluminar las escaleras de zonas comunes, se sigue con la sala comedor donde tenemos una ventana en aluminio se tiene unos entrepaños en vidrio, pisos en baldosa, techo driwall con nueve lámparas led en esta zona, sus paredes estucadas y pintadas con vinilo, empezamos con la habitación número 3 consta de una puerta en madera con chapa, buen estado pisos baldosa, paredes estucadas y pintadas, techo driwall con cuatro lámparas led, con una ventana en aluminio, con closet con dos puertas y cajones, habitación principal tiene puerta en madera en regular estado, pisos baldosa techos driwall con cuatro lámparas led, ventana en aluminio, hay closet, y estructura en madera para el TV, paredes estucadas y pintadas. Baño principal con puerta en madera, pisos baldosa paredes enchapadas, techo driwall con dos lámparas led, tiene división en vidrio ducha a gas, tiene su inodoro y lavamanos con mobiliario en madera, habitación #2 tiene su puerta en madera con chapa, pisos en baldosa paredes estucadas y pintadas, techo en driwall con cuatro lámparas led, closet con seis puertas en buen estado, baño social tiene puerta en madera, techo en driwall con dos lámparas led, tiene división en vidrio, ducha a gas paredes enchapadas inodoro y lavamanos sin mobiliario en madera, cocina tiene mesón en mármol con horno eléctrico extractor, techo en driwall con cinco lámparas led, tiene paredes enchapadas y su sitio para la nevera y tiene su lavadero en acrílico con mobiliario en madera

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el

Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	Carrera 95# 67b08	2	\$270,000,000	0.93	\$251,100,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,755,737.70	3112808222
2	Carrera 92# 68-39 la florida	4	\$275,000,000	0.93	\$255,750,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,895,833.33	3042920829
3	Alamos, Florida blanca, Zona Noroccidente, , Bogotá	5	\$290,000,000	0.93	\$269,700,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,995,161.29	3102625833
4	Florida blanca, Zona Noroccidente, , Bogotá	4	\$285,000,000	0.93	\$265,050,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,857,936.51	3227863253
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	61	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,755,737.70
2	6	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,895,833.33
3	6	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,995,161.29
4	8	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,857,936.51
11 aÑos										
								PROMEDIO	\$3,876,167.21	
								DESV. STANDAR	\$98,964.59	
								COEF. VARIACION	2.55%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,975,131.80	TOTAL	\$226,184,999.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,777,202.61	TOTAL	\$214,922,828.70
VALOR TOTAL	\$220,553,902.30			

Observaciones:

Enlaces:

3.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191337387>4.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191860002>

DIRECCIÓN:

AK 96 68 02 AP 201 | Florida Blanca | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

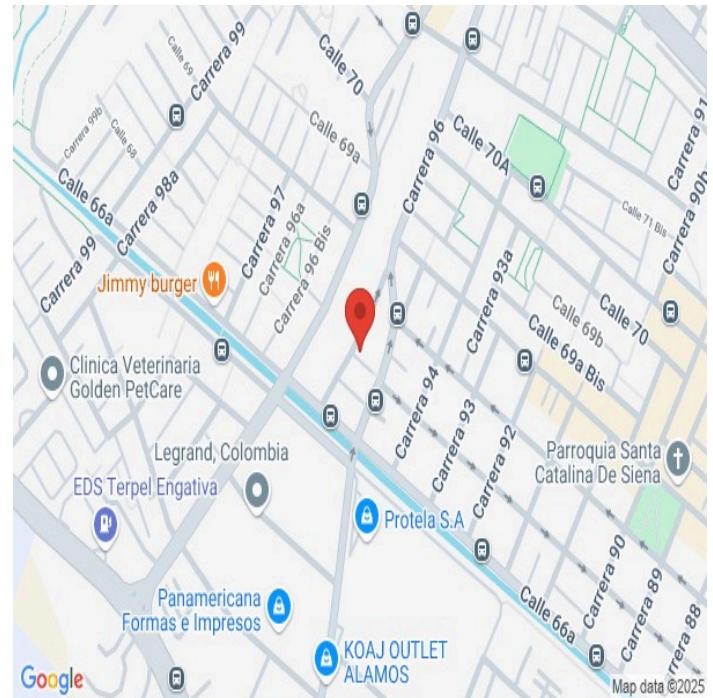
Latitud: 4.6953003

Longitud: -74.1164341

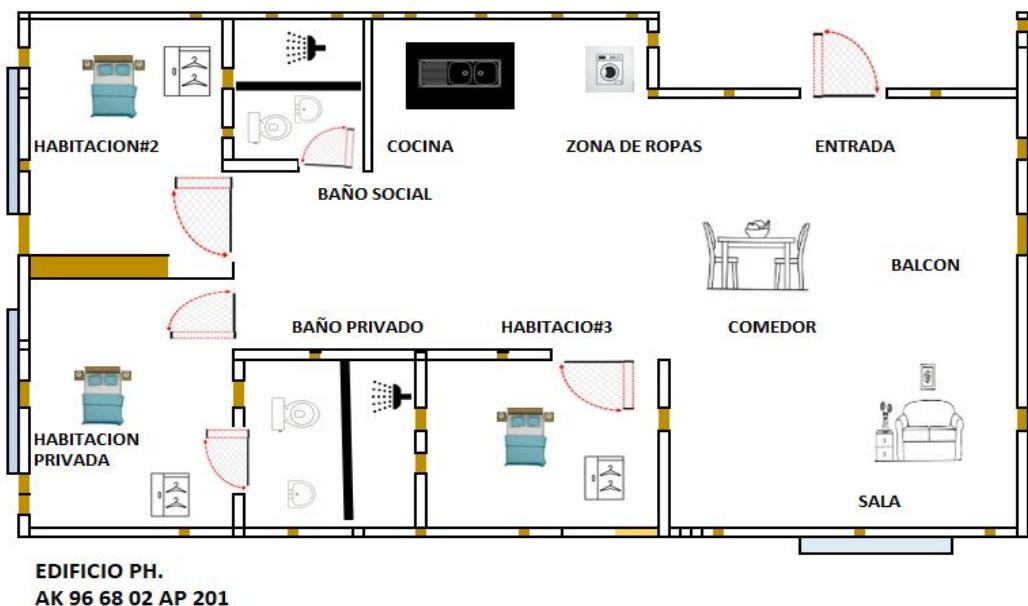
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41' 43.0794''

Longitud: 74° 6' 59.1618''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA CONSTRUIDA :62,32 Mt2
AREA PRIVADA: 56,90 Mt2



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



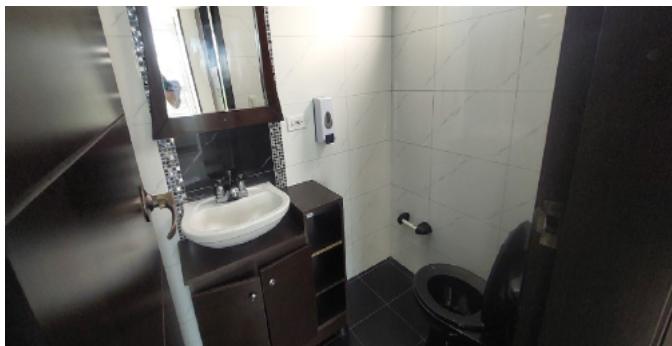
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



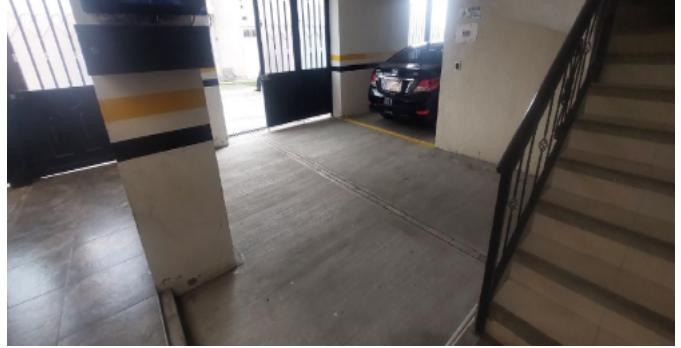
Garaje



Garaje



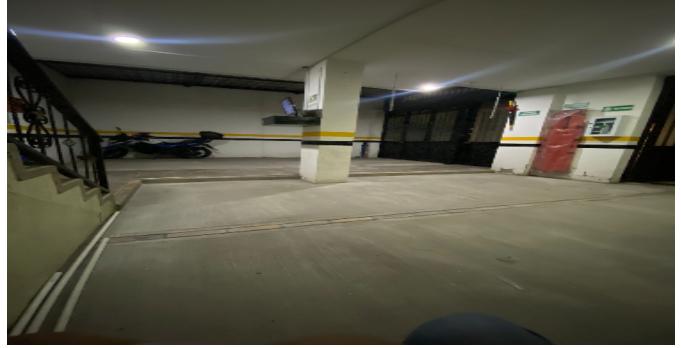
Garaje



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Garajes para motos-CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025

FACTURA
IMUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25010963112 401
Factura Número: 2025001041809738289



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
1. CHIP AAA0246TKMR	2. DIRECCIÓN AV 96 68 02 AP 201
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE	
4. TIPO	5. N.º IDENTIFICACIÓN
CC	52965791
	ANA CAROLINA MAYORGA GIL
11. OTROS	
C. LIQUIDACIÓN FACTURA	
12. AVALÚO CATASTRAL 168.749.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R
17. IMPUESTO A CARGO 506.000	14. TARIFA 3 15. % EXENCIÓN 0,00 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0 19. IMPUESTO AJUSTADO 506.000

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		506.000		506.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		51.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		455.000		506.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		51.000		51.000

Areas o Documentos

Pag. 3

exigidos y haber hecho los trámites correspondientes los comparecientes construyeron, con recursos propios en el referido lote terreno un EDIFICIO constante de UNA (1) UNIDAD DE GARAJE Y CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA, que se determinan por las siguientes características: "GARAJE 101" con la siguiente nomenclatura: AVENIDA CARRERA 96 # 68-02 GARAJE 101, "APARTAMENTO 201" con la siguiente nomenclatura: CARRERA 96 # 68-02 APARTAMENTO 201, "APARTAMENTO 301" con la siguiente nomenclatura: CARRERA 96 # 68-02 APARTAMENTO 301, "APARTAMENTO 401" con la siguiente nomenclatura: CARRERA 96 # 68-02 APARTAMENTO 401, y "APARTAMENTO 501" con la siguiente nomenclatura: CARRERA 96 # 68-02 APARTAMENTO 501.— Estas cuatro unidades habitacionales y una unidad de garaje tienen su acceso a la vía pública en forma independiente, de conformidad con las nomenclaturas o direcciones antes

Areas o Documentos

multifamiliar. — DEPENDENCIAS: Garaje número 1.

"APARTAMENTO 201" con la siguiente nomenclatura: AVENIDA CARRERA 96 # 68-02

APARTAMENTO 201. — AREA DE LA UNIDAD (NETA UTIL O PRIVADA): 56.90

metros cuadrados. — COEFICIENTE de copropiedad sobre los bienes comunes de la

edificación: 23.60%. — LINDEROS: Linderos en linea quebrada y corresponden a las

dimensiones previamente establecidos y aprobados en el plano de Propiedad ¹⁹⁵

Horizontal. LINDEROS: POR EL OCCIDENTE, del mojón 1 al mojón 4, en extensión

de ocho metros con cuarenta y nueve centímetros (8.49 mts) en linea quebrada, con

muro y ventanas comunes de fachada principal, colindantes con vía pública, hoy

avenida carrera noventa y seis (AK 96). POR EL NORTE, del mojón 4 al mojón 3, en

extensión de dieciséis metros con cuarenta y ocho centímetros (16.48 mts) en linea

quebrada, con muro común al medio, colindante con escaleras de acceso de este

mismo Multifamiliar y con el lote número cinco (5) de la misma manzana. POR EL

ORIENTE, del mojón 3 al mojón 2, en extensión de cuatro metros con cuarenta y seis

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 valuador 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 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 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 LRHIPO-1053323234



PIN de Validación: b6497a37



https://www.jz3.org.cn



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 avalador 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



PIN de Validación: b6490a83



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



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

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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6490a83



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, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022Régimen
Régimen Académico

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 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6497a37



https://www.jz3.org.cn



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

Categoria 12 Intangibili

Alcance

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

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

Regímen Regímen 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



PIN de Validación: b6490a83



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

b6490a83

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 tres (03) días del mes de Febrero 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502042372107813947

Nro Matrícula: 50C-1926639

Página 2 TURNO: 2025-79519

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 12:24:25 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

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 33.33% DERECHO DE CUOTA

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

DE: REYES BAEZ LUIS ANTONIO CC# 19219637

A: CARVAJAL NELSON CC# 19363367

A: HERNANDEZ CANO MIGUEL ANTONIO CC# 79456301

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-01-2022 Radicación: 2022-103

Doc: ESCRITURA 2180 del 05-11-2021 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CARVAJAL NELSON CC# 19363367

DE: HERNANDEZ CANO MIGUEL ANTONIO CC# 79456301

DE: PINEDA PINEDA JOSE AGUSTIN CC# 19414727

A: MAYORGA GIL ANA CAROLINA CC# 52965781 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-01-2022 Radicación: 2022-103

Doc: ESCRITURA 2180 del 05-11-2021 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MAYORGA GIL ANA CAROLINA CC# 52965781 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-12-2024 Radicación: 2024-97772

Doc: ESCRITURA 2396 del 12-11-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA A FAMILIAR

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

A: MAYORGA GIL ANA CAROLINA CC# 52965781 X

A: VIVAS PAEZ OMAR ALBERTO CC# 80176227

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-12-2024 Radicación: 2024-97772

Doc: ESCRITURA 2396 del 12-11-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502042372107813947

Nro Matrícula: 50C-1926639

Página 3 TURNO: 2025-79519

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 12:24:25 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

DE: MAYORGA GIL ANA CAROLINA

CC# 52965781

A: CASALLAS TOVAR DIEGO ALEXANDER

CC# 1020760268 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-1128 Fecha: 27-01-2015

DIRECCION INCLUIDA VALE.JSC/AUXDEL83/C2015-1128

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2016-21893 Fecha: 03-11-2016

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: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-12222 Fecha: 14-06-2016

EN PERSONAS PORCENTAJES PARA DEMANDADOS INCLUIDO VALE.AUXDEL36/C2016-12222.(50C2016ER13073).(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Radicación: C2016-12222 Fecha: 15-06-2016

SE INVALIDA SALVEDAD ANTERIOR TODA VEZ QUE NO CORRESPONDE.AUXDEL36/C2016-12222.(50C2016ER13073).(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 17-03-2021

LA ANOTACION 2 SE DEJA SIN VALOR Y EFECTO JURDICO Y SE SUPRIME LA X DE PROPIETARIO, SEGUN RESOLUCION NO. 000208 DEL 23-11-2020. EXP. 6/2019.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-79519 FECHA: 04-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

Bancolombia 
NIT: 890.903.938-6

Registro de Operación: 974925753

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 188 - EL CAN

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 06/02/2025 Hora: 9:03:26

Secuencia: 4 Código usuario: 009

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA

INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1053323234

Valor Total: \$ 300,000.00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Referencia 1: 1053323234

Referencia 2: FLOR MYRIAM SANCHEZ DURA

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE

DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN

ORDENADA AL BANCO



ARCHIVO: LRHIPO-1053323234

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1053323234
	Hash documento:	41a4a7726a
	Fecha creación:	2025-02-12 08:21:15

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: FERNANDO PEÑUELA BARBOSA Documento: 79537697 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 669891	
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 181.50.14.250 2025-02-11 21:40:00	

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>

