



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita	18/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	DG 151B 136A 80 CA 44	
Barrio	SABANA DE TIBABUYES	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO	

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

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 **NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO** ubicado en la DG 151B 136A 80 CA 44 SABANA DE TIBABUYES, 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 \$172,542,449 pesos m/cte (Ciento setenta y dos millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 44	39.87	M2	\$4,327,626.00	100.00%	\$172,542,448.62
TOTALES					100%	\$172,542,449

Valor en letras

Ciento setenta y dos millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
 RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-10-20 10:28:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,379,427	Valor del avalúo en UVR	479,634.45
Proporcional	0	134,737,754	Valor asegurable	172,542,449
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing			
Observación	<p>Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p>Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 4487, Fecha escritura: 26/09/2008, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 140000, Total unidades: 124, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.</p>			

Código	LRLEAS-10979 93823	Propósito	Leasing	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAMER FLÓREZ AGUILAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1097993823	Teléfono	3126257732
Email	jamerflorezaguirar1097993823@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60306285	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 151B 136A 80 CA 44				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE HATOCHICO P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SABANA DE TIBABUYES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a un costado del humedal, la conejera.</p> <p>Distribución del inmueble: Piso 1: Sala, comedor, cocina, zona de ropa. Piso 2: Baño social, y 2 habitaciones.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.89	AREA	M2	39.87
AREA PRIVADA	M2	39.87	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	105.590.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.87
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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 media y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5192	EscrituraDePropiedad	07/11/2008	36	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20563775	10/10/2025	AAA0207UALF	0.806%	0092348510044	CASA 44 01001

Observación**Observación**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.
 El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4487		Fecha escritura	26/09/2008	
Notaria escritura	36		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	140000	Total unidades	124	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4487, Fecha escritura: 26/09/2008, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 140000, Total unidades: 124, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	17	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

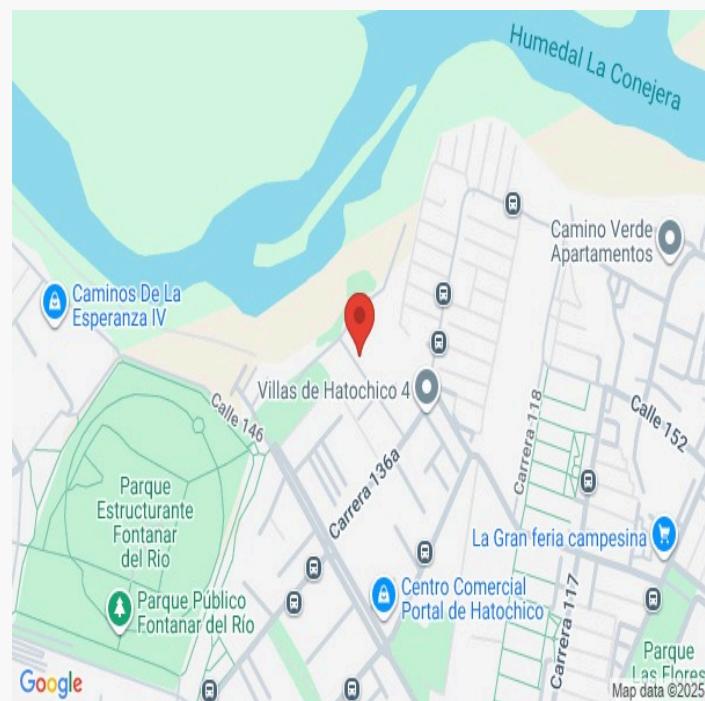
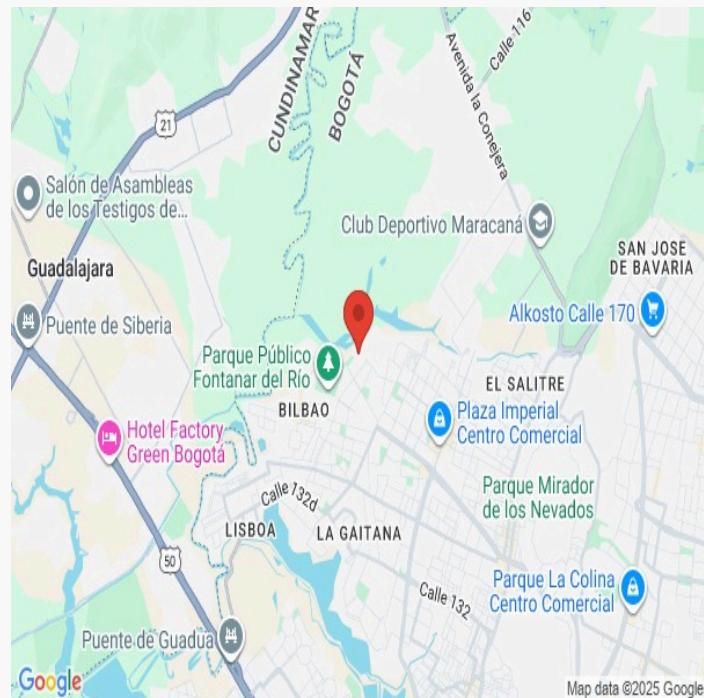
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.
-------------	--

Dirección:

DG 151B 136A 80 CA 44 | SABANA DE TIBABUYES | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.75806349500004
GEOGRAFICAS : 4° 45' 29.0262''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1073051499999
GEOGRAFICAS : 74° 6' 26.2974''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Santa Ines, Las Flores, Salitre Et. li	2	\$199,900,000	0.95	\$189,905,000		\$		\$	\$4,150,928.96	3052449363
2	hato chico 1	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$4,523,809.52	3227863251 o 3009114164
3	hato chico 1	2	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000		\$		\$	\$4,308,139.53	3162501011
Del inmueble		2	.	.		0		0			

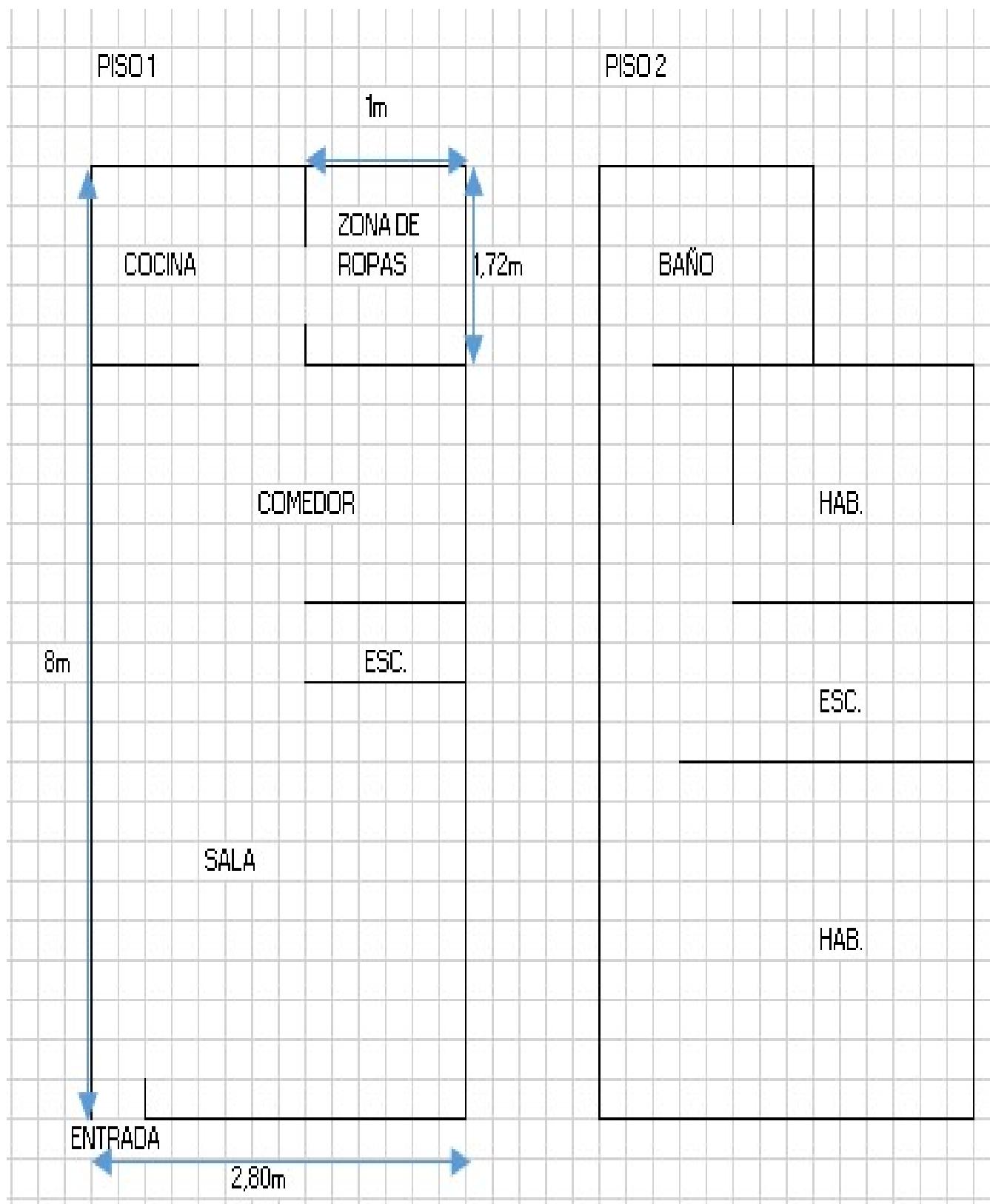
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		45.75	45.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,150,928.96
2		45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,523,809.52
3		47	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,308,139.53
	17									
								PROMEDIO	\$4,327,626.00	
								DESV. STANDAR	\$187,202.48	
								COEF. VARIACION	4.33%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,514,828.49	TOTAL	\$180,006,211.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,140,423.52	TOTAL	\$165,078,685.72
VALOR TOTAL		\$172,542,448.62		

Observaciones:

Enlaces:1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-lilabuyes-bogota-3348197>2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-rincon-de-santa-ines-bogota-3094450>3-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3178471842-hermosa-casa-exterior-en-conjunto-residencial-con-acabados-de-dos-habitaciones-dos-banos-sala-comedor-cocina-integral-con-estufa-patio-altillo-de-madera-puede-ser-residencial-o-comercial-muy-bonita-J_Mirpolycard_client=search_nordic&search_layout=grid&position=5&type=item&tracking_id=eae87298-3cee-4000-9598-79710fba8093

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



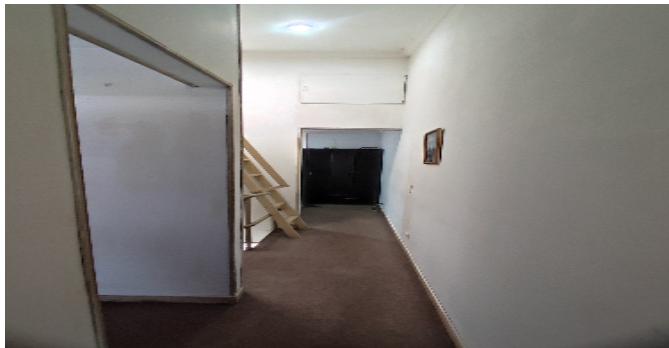
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 valuaria 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 valuaria 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 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.

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 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 LRLEAS-1097993823



PIN de Validación: b48b8ad2



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 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
04 Mayo 2018

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b8ad8



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



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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Fijos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de energía, motores 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
10 Mar 2020

Régimen
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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b0ad8


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


Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.C./DINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-122/115 570

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b48b0ad8



PIN de Validación: b48b8ad8



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 catorce (14) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1097993823 M.I.: 50N-20563775



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723

Nro Matrícula: 50N-20563775

Página 1 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C.

FECHA APERTURA: 10-10-2008 RADICACIÓN: 2008-83855 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2008

CÓDIGO CATASTRAL: 009234851004401001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE: AAA0207UALF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4487 de fecha 26-09-2008 en NOTARIA 36 de BOGOTÁ D.C. CASA 44 con área de TOTAL CONSTR 43.89 M² TOTAL PRIVADA 39.87 M² con coeficiente de 0.806% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

URBE CAPITAL S.A. ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD EN CUENTAS DE PARTICIPACION DE CORCEGA S.A. SEGUN ESCRITURA 3351 DEL 27-12-2004 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD DE INVERSIONES RODESIA S.A. SEGUN ESCRITURA 2497 DEL 08-10-2003 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTE DE RUBIANO DE MENDIETA BERTHA ELISA SEGUN ESCRITURA 2025 DEL 12-09-88 NOTARIA 34 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-1190427. ESTA ADQUIRIO POR PARTICION MATERIAL DE MENDIETA CORTES CARLOS SEGUN ESCRITURA 557 DEL 20-03-1975 NOTARIA 13 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-273324. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON RUBIANO DE MENDIETA BERTHA ELISA POR COMPRA A LOZANO MANUEL A Y A. ERNESTO SEGUN ESCRITURA 3272 DEL 31-07-1953 NOTARIA 7 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 12-08-1953 EN EL FOLIO 050-240550....

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) DIAGONAL 151B #136A-80 CASA 44 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE HATOCHICO P.H.

2) DG 151B 136A 80 CA 44 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

50N - 20457489

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 26-10-2005 Radicación: 2005-50N-6-82619

Doc: ESCRITURA 2654 DEL 13-10-2005 NOTARIA 52 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 09-10-2008 Radicación: 2008-50N-6-83855



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723

Nro Matrícula: 50N-20563775

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 4487 DEL 26-09-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$42,553,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA -VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR COMPENSAR

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135

A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO

CC# 60306285 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO

CC# 60306285 X

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO

CC# 60306285 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$210,074

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN MAYOR EXTENSION SEGUN ESCR.2654 DE13-10-2005 NOTARIA 52 DE BOGOTÁ SOLO EN CUANTO ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-06-2011 Radicación: 2011-50N-6-44869



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723

Nro Matrícula: 50N-20563775

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: OFICIO 3194 DEL 27-09-2010 JUZGADO 33 CIVIL MPAL DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
110014003033201001366

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844

A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285 X

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 27-09-2017 Radicación: 2017-50N-6-65096

Doc: OFICIO 2286 DEL 21-09-2017 JUZGADO 033 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACIÓN EMBARGO - REF. 2010-01366-00

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844

A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 23-07-2021 Radicación: 2021-50N-6-47767

Doc: OFICIO L-0258 DEL 19-04-2021 JUZGADO 53 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C. DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL PROCESO 2017-01099

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844

A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-50N-6-21965

Doc: OFICIO 0198 DEL 31-03-2023 JUZGADO 071 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. RAD. 20170109900

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844

A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 04-09-2023 Radicación: 2023-50N-6-53859

Doc: ESCRITURA 1955 DEL 01-08-2023 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723

Nro Matrícula: 50N-20563775

Página 5 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-563870 FECHA: 10-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP.

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

SNR

Bancolombia
NIT: 890.903.938-6

Registro de Operación: 273566225

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 188 - EL CAN

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 14/10/2025 Hora: 9:40:12

Secuencia: 38 Código usuario: 010

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1097993823

Valor Total: \$ 315,600.00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 315,600.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Referencia 1: 1097993823

Referencia 2: JAMER FLOREZ

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO