



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049616528-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE ARMANDO MEDINA ORTEGON	FECHA VISITA	05/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1049616528	FECHA INFORME	06/11/2025
DIRECCIÓN	CL 71 72- 97 AP 303	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10
BARRIO	BOYACA REAL	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GRISALES TORRES ENLLEELS MAURICIO Y CAVIEDES ROJAS ELIZABETH				
NUM.	972 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	14/03/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Acacias	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	005603033800103003				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0249DLLF				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CO	EDIFICIO CIPRES REAL 1 PROPIEDAD HORIZONTAL				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	Tiene	MENSUALIDAD	186000	VRxM2	3839.8
RACIÓN					
COEFICIENTE DE	6.41				
COPROPIEDAD					

M. INMOB.	Nº
50C-1947189	APTO 303

OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Se toma como referencia la avenida Boyacá en sentido de norte a sur y llegar a la calle 71 y dirigirse al occidente por una cuadra, el predio es esquinero

**Distribución del inmueble:** (aquí, una breve descripción de las dependencias) El predio consta de 2 alcobas con closet privado, un baño social, sala comedor, cocina con zona de lavandería

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El predio cuenta con los servicios de agua, luz eléctrica y gas domiciliario, donde se observa los contadores instalados y funcionales, donde son independiente y exclusivos los contadores

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaCom	Si	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	Si
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 248,437,328

VALOR ASEGURABLE \$ COP 248,437,328

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

**FAVORABLE:** Si

**Observación de Favorabilidad**

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

NOMBRES Y FIRMAS

Fernando Peñuela Barbosa.  
FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
Perito Actuante  
C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-05 17:55:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. si el inmueble esta sometido a régimen de propiedad horizontal ESCRITURA 2560 del 16-06-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> El POT actual de Bogotá es el <b>Plan de Ordenamiento Territorial "Bogotá Reverdece 2022-2035"</b> , establecido por el Decreto 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	12	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.06	AVALUO	PESOS	161587000
AREA PRIVADA	M2	48.44	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 71 72- 97 AP 303 | BOYACA REAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2560, fecha: 16/06/2015, Notaría: 48 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Cond.seguridad:		
NO		

Aguas servidas:		
NO		

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)		Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	aprt 303	48.44	M2	\$5,128,764.00	100.00%	\$248,437,328.16
TOTALES					100%	\$248,437,328
Valor en letras			Doscientos cuarenta y ocho millones cuatrocientos treinta y siete mil trescientos veintiocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$248,437,328

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración
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 OFERTA y se considera que la demanda es DEMANDA.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Garaje:** El edificio cuenta con garajes privados de algunos propietarios, pero el apartamento en avalúo no cuenta con garaje propio, el edificio tiene tres garajes comunales y uno para motos, son garajes en el primer piso, algunos bajo techo y otros a la intemperie El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** La zona del Boyacá real es un barrio que lleva barios años en Bogotá donde se observa una gran actividad edificadora donde se observa un alto grado de venta de inmuebles de casa y lotes grandes donde se estan comprando para la construcción de bodegas o de apartamentos No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2560, Fecha escritura: 16/06/2015, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: bogota, Administración: 186000, Total unidades: 12, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

**Acabados:** En la inspección observamos pisos en buen estado laminados, todas las paredes son estucadas y pintadas en buen estado, los techos están en placa de concreto estucada y pintada, las ventanearías son en marco de aluminio con sus vidrios, las puertas en marco en madera con sus chapas, los closets son en madera en buen estado. El baño tiene pisos y paredes enchapadas con división en vidrio con su inodoro y lavamanos con mobiliario con mesón en mármol, cocina integral con mesón en mármol, una pared en mármol también, extractor, estufa a gas y horno a gas con dos mobiliarios en madera madecor, piso en baldosa. La puerta de acceso es en madera con dos chapas

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	Barrio boyaca real	3	\$258,104,565	0.95	\$245,199,337		\$		\$	\$4,903,986.74	3153136525
2	calle 71 #72 65 Edificio cipres II	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000		\$		\$	\$4,998,246.23	3112475087
3	Carrera 75 con calle 67b y calle 68 Boyaca reala	5	\$280,000,000	0.93	\$260,400,000		\$		\$	\$5,290,532.30	3332838108
4	carrera 74 a bis con calle 68 b	4	\$285,000,000	0.93	\$265,050,000		\$		\$	\$5,322,289.16	(601) 2573700
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,903,986.74
2	10	64.35	57.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,998,246.23
3	10	53	49.22	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$5,290,532.30
4	9	56.01	49.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,322,289.16
	10									
									PROMEDIO	\$5,128,763.61
									DESV. STANDAR	\$209,109.76
									COEF. VARIACION	4.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,337,873.37	TOTAL	\$258,566,585.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,919,653.85	TOTAL	\$238,308,032.37
VALOR TOTAL	\$248,437,328.16			

Observaciones:

1. Oferta redes sociales, Apartamento en venta de 57.02 M², privados, ubicado en un 3 er piso, acceso por escaleras. Consta de 2 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso laminado en habitaciones y zona social y cerámico en baños y cocina.

2. Oferta directa, contacto la señora luz romero apartamento con 3 alcobas, 2 baños, cocina integral, sala comedor y zona de lavandería, cada alcoba tiene su closet y baños con división en vidrio

3 Ofertas redes sociales. Apartamento de 49.22 mt2, esta propiedad ofrece 3 habitaciones y 2 baños, además de una cocina integral, balcón, terraza y calentador.

4. Oferta redes sociales Apartamento consta de 3 habitaciones con closet, baños con división en vidrio y cocina integral en excelente estado

Enlaces:

1.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-paris-2-habitaciones-2-banos/19332-M6104963?src\\_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fboyaca-real%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-paris-2-habitaciones-2-banos/19332-M6104963?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fboyaca-real%2F)

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-engalva-bogota/192086332>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-boyaca-real-bogota/191230624>



CL 71 72- 97 AP 303 | BOYACA REAL | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

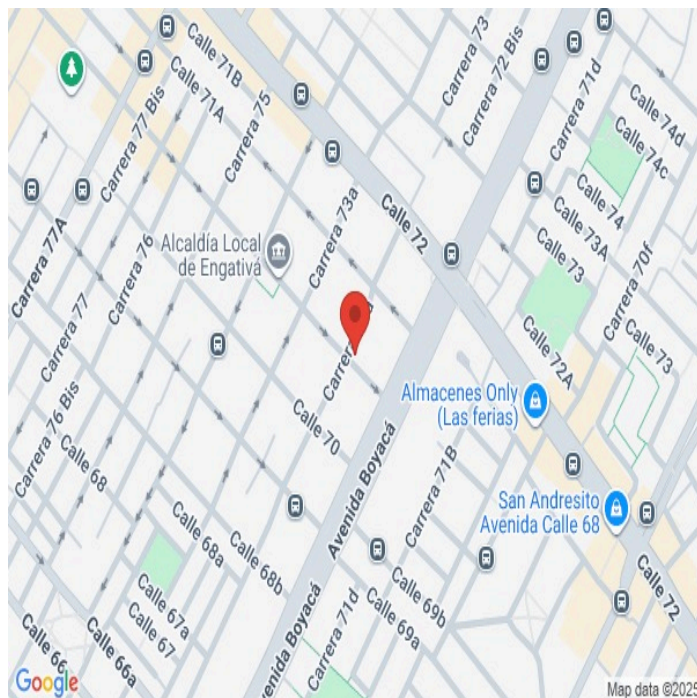
**Latitud:** 4.6863081

**Longitud:-74.0967864**

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 41' 10.7088''

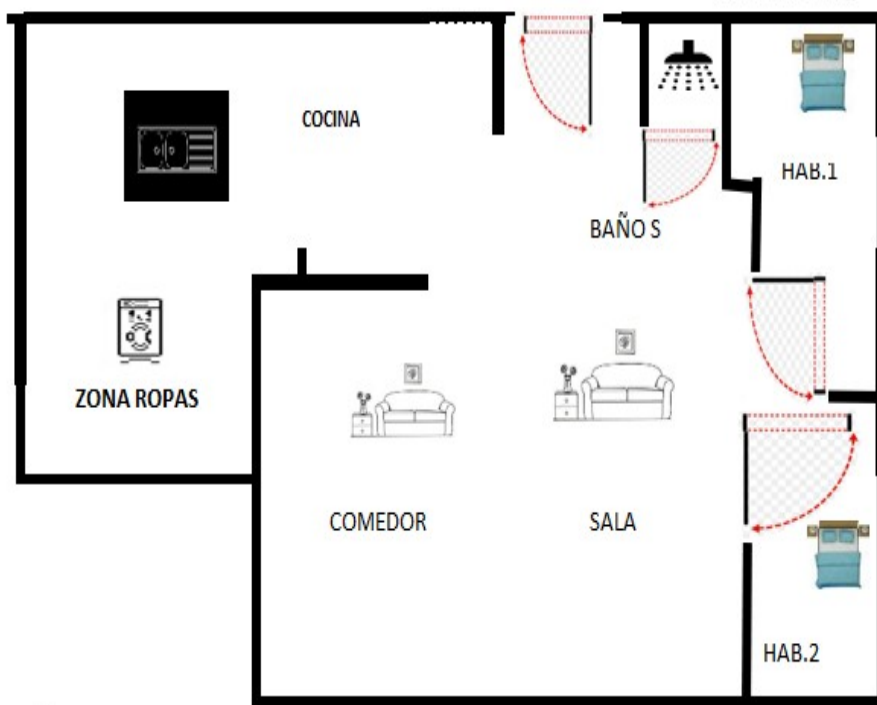
**Longitud:**74° 5' 48.429''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**AREA CONSTRUIDA : 53,06 m<sup>2</sup>**

AREA PRIVADA : 48,44 mt2

**APARTAMENTO**

## EDIFICIO CIPRES I

**CALLE 71 # 72-97 APARTAMENTO 303 BOYACA REAL**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



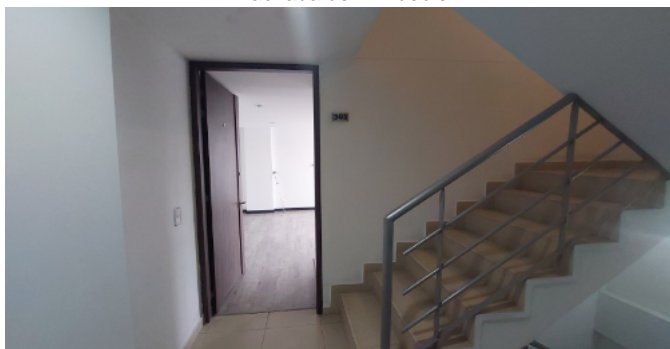
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



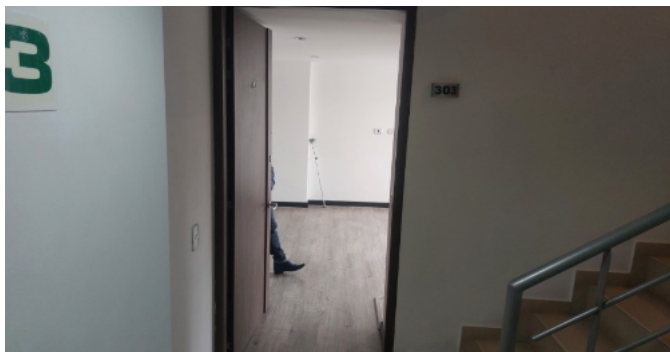
Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Puerta de entrada



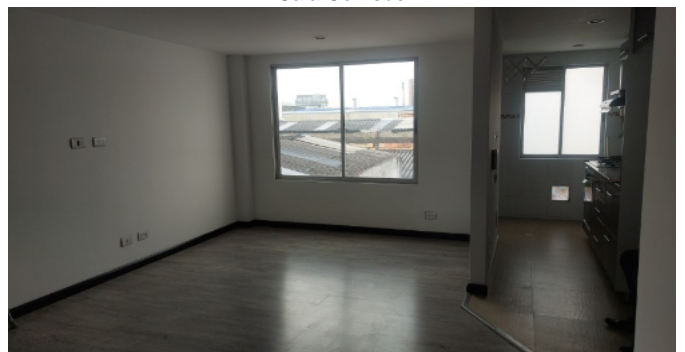
Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



## FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



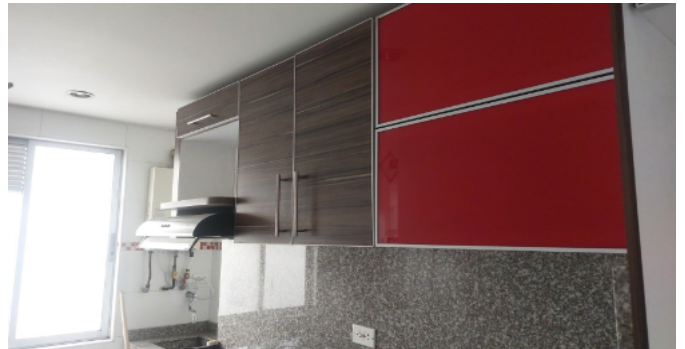
Cocina



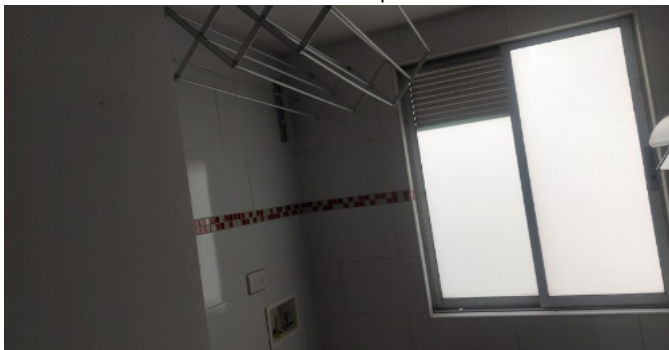
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS: General

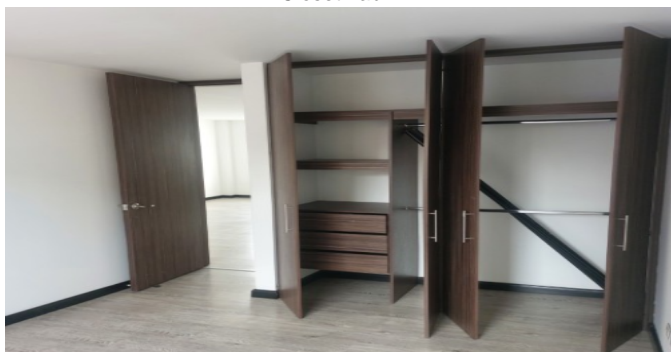
Habitación 1



Habitación 1



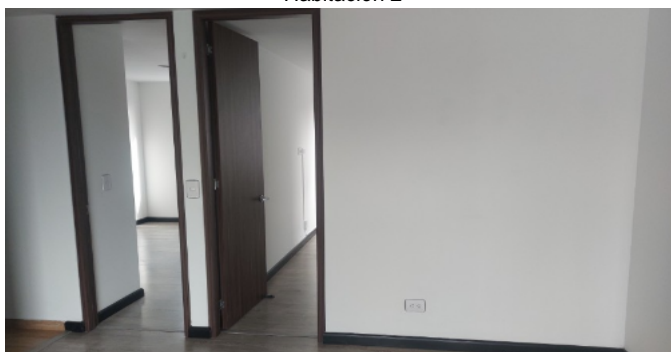
Closet hab. 1



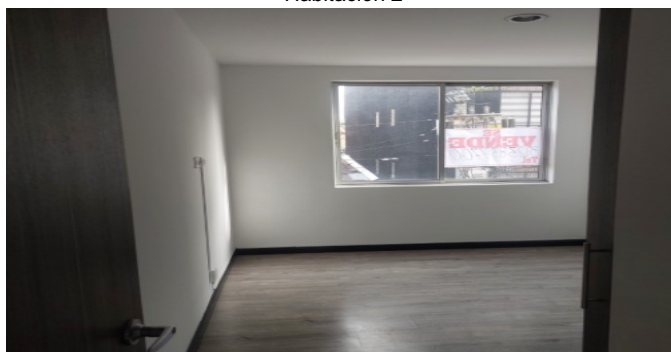
Closet hab. 1



Habitación 2



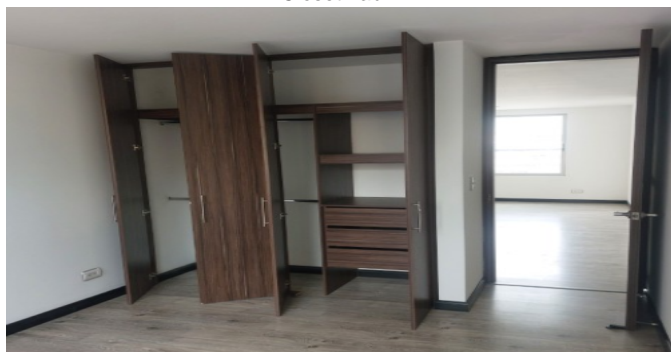
Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



## FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



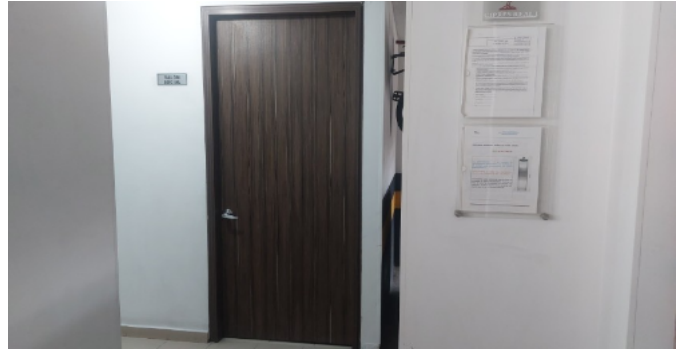


## FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049616528-2



PIN de Validación: bf520b17

**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 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

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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bf580b17



#### 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: bf520b17



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, etnohistórico 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



PIN de Validación: bf580b17



#### Categoría 12 Intangibles

##### 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

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1049616528-2 M.I.: 50C-1947189**

#### Categoría 13 Intangibles de Daños

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y otros y demás de derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306  
Teléfono: 3233970771  
Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697.

El(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: bf580b17



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bf580b17**

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1049616528-2 M.I.: 50C-1947189**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510115986122771410

Nro Matrícula: 50C-1947189

Pagina 1 TURNO: 2025-745337

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 08:47:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 09-09-2015 RADICACIÓN: 2015-78063 CON: ESCRITURA DE: 08-09-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0249DLLFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 303 CON AREA DE 48.44 M2 CON COEFICIENTE DE 6.41% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2560 DE FECHA 16-06-2015 EN NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA URBANA MB SAS, ADQUIRIO POR COMPRA DE CONSTRUCTORA MARTINEZ BAYONA LTDA, POR E.P. # 1280 DE 26-03-2013 NOTARIA 48 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE BAYONA LOPEZ MARIA DEL CARMEN, POR E.P. # 3338 DE 18-12-2010 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, RADICADA EL 05-08-2011 AL FOLIO 50C-1274034. BAYONA LOPEZ MARIA DEL CARMEN ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE BAYONA PEREZ MIGUEL, POR SENTENCIA S/N DE 24-07-1985 DEL JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA D.C., OTRA PARTE ADQUIRIO BAYONA LOPEZ MARIA DEL CARMEN, POR COMPRA DERECHOS Y ACCIONES DE BAYONA LOPEZ CARLOS JULIO, BAYONA LOPEZ MIGUEL, BAYONA DE RODRIGUEZ MARIA IGNACIA, LOPEZ DE HERRERA SOCORRO, BAYONA LOPEZ MARIA TERESA, POR E.P. # 899 DE 02-03-1967 NOTARIA 6 BOGOTA D.C., RADIACADA EL 23-01-1969 AL FOLIO 50C-477786\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 71 72 97 AP 303 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 71 #72-97 APARTAMENTO 303

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1274034

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-09-2015 Radicación: 2015-78063

Doc: ESCRITURA 2560 del 16-06-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 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: CONSTRUCTORA URBANA MB SAS****NIT# 9006026221 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-12-2015 Radicación: 2015-116082

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2510115986122771410****Nro Matrícula: 50C-1947189**

Pagina 2 TURNO: 2025-745337

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 08:47:14 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

Doc: ESCRITURA 6172 del 10-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA URBANA MB SAS****NIT# 9006026221****A: GUTIERREZ GARZON MARIA LALID****CC# 23798276 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-02-2017 Radicación: 2017-10881

Doc: ESCRITURA 295 del 03-02-2017 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$114,020,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: GUTIERREZ GARZON MARIA LALID****CC# 23798276****A: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA****CC# 21177416 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-03-2018 Radicación: 2018-22348

Doc: OFICIO 582 del 12-03-2018 JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF. # CDO UNICO

5000140030042180005200

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: SANCHEZ LEAL JUAN CARLOS****CC# 1121329036****A: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA****CC# 21177416 X****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-06-2022 Radicación: 2022-54882

Doc: OFICIO 1183 del 15-06-2022 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR

NO.2018-00052-00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: SANCHEZ LEAL JUAN CARLOS****CC# 1121329036****A: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA****CC# 21177416 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2024 Radicación: 2024-32313

Doc: ESCRITURA 972 del 14-03-2024 NOTARIA UNICA de ACACIAS

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510115986122771410

Nro Matrícula: 50C-1947189

Pagina 3 TURNO: 2025-745337

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 08:47:14 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

DE: ENEMISICA OSORIO NUVIA ESPERANZA

CC# 21177416

A: CAVIEDES ROJAS ELIZABETH

CC# 52100338 X

A: GRISALES TORRES ENLLEELS MAURICIO

CC# 79524295 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-21922

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-745337

FECHA: 11-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

10:39

80

Bre-B



## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRbsHgiMb7EC

04 nov. 2025 - 10:39 a.m.

Valor de la transferencia

**\$ 300.000**

Costo de la transferencia

**\$ 0,00**

### ¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

### ¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros

\*8099



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y  
solicitudes




Ajustes



ARCHIVO: LRCAJA-1049616528  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1049616528
	Hash documento:	735d2da974
	Fecha creación:	2025-11-06 10:04:44

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>FERNANDO PEÑUELA BARBOSA</b> Documento: 79537697 Firmado en AvalSign. Token: 937954	
<b>Puntos:</b> Email: avaluosprofesionales2022@gmail.com Celular: 3233970771 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.54.62.28   2025-11-05 17:55:00	



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>

