



QR validez del avalúo

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



Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH	
Barrio	EL TINTAL CENTRAL	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ORDÓÑEZ CASALLAS LUZ YEANETTE	

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: JUAN PABLO OLIVERA DUQUE

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 **ORDOÑEZ CASALLAS LUZ YEANETTE** ubicado en la TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH EL TINTAL CENTRAL, 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 \$247,993,975 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y siete millones novecientos noventa y tres mil novecientos setenta y cinco).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

Código	LRHIPO-11104 53283	Propósito	Hipotecario	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	JUAN PABLO OLIVERA DUQUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110453283	Teléfono	3124307589
Email	juan11pablo09@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ORDÓÑEZ CASALLAS LUZ YEANETTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41645492	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH				
Conjunto	ONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL TINTAL CENTRAL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Se toma como vía principal la del dorado y si se transporta en servicio público llegar hasta el portal de hay se toma el alimentador número 10 que va hacia el pueblo de Fuentidueña vía al oriente donde debe llegar hasta el paradero del colegio Teresita lisieux desde este punto se toma dirección Nor oriente por 100 metros donde el conjunto queda al lado occidental de un supermercado D1</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) el apartamento cuenta con dos habitaciones, un estudio, un baño social, cocina, zona de ropa, sala comedor y un vestir</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. El predio cuenta con contadores independientes, funcionales y exclusivos de agua , luz y gas</p>				

Al inmueble se llega así:

Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	417		
Clase inmueble	Multifamiliar	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	54.60	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	133.450.000
AREA PRIVADA	M2	47.48			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.044	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.48
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Es alta se observan varias constructoras reconocidas en esta zona como galias Bolívaramarillo haus. Una de la más representativa es constructora capital con proyectos como URBANA BÍO URBANA ECO AKTIVOY CÍTRICO está en Fuentibon y hayuelos				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta y se considera que la demanda es alta.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. El predio está sometido a reglamento de propiedad horizontal, escritura 4297 del 26/09/2000 notaría 37 Bogotá</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de octubre del 2021</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1662	EscrituraDePropiedad	15/03/2002	37	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1515331	13/11/2025	AAA0164DYTO	0.38	AAA0164DYTO	apto 417

Observación**Observación**

El predio no cuenta con garaje propio , en la actualidad el conjunto tienen 140 parqueaderos de propietarios, 10 garajes para visitantes y 10 para motos son parqueaderos lineales, cubiertos

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
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	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se observa una zona con grandes conjuntos residenciales, se encuentra a pocas cuadras del centro de fontibon, hay sistemas de transporte público buenos y hay vías importantes como la carrera 100, calle 13 y avenida el dorado				

Escritura de Propiedad Horizontal	4297		Fecha escritura	26/09/2000	
Notaria escritura	37		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	178000	Total unidades	253	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 4297, Fecha escritura: 26/09/2000, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: bogota, Administración: 178000, Total unidades: 253, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	25	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
Observación	En el momento de la visita la estructura está en buen estado de conservación, no se observa grietas o fallas				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

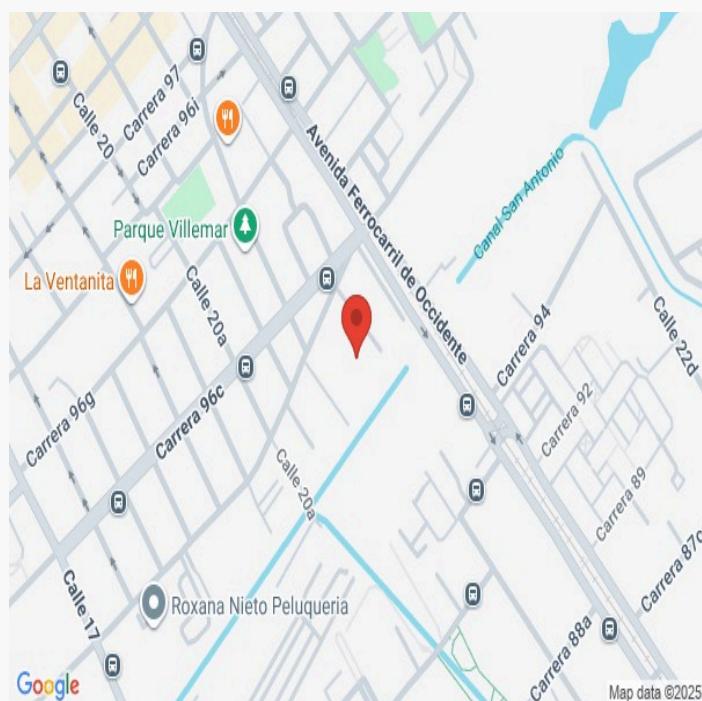
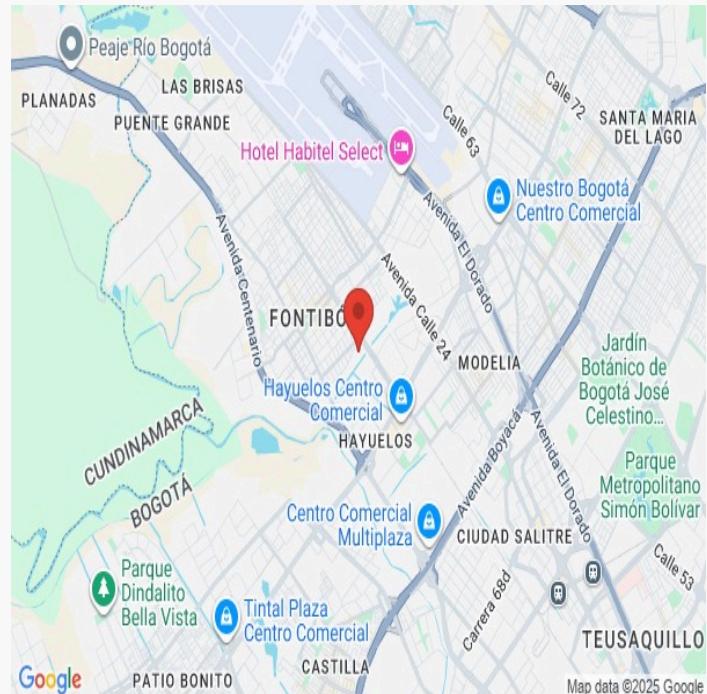
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 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	<ul style="list-style-type: none"> • El apartamento tiene una cocina de 5.62 m² pisos cerámica, pared enchapada mesón mármol, techo placa granito, ventana, mobiliario debajo del lavaplatos, tiene estufa a gas y no hay calentador a gas, , sala comedor tiene una área de 12.21 m² pisos laminados, paredes estucadas y pintadas y una ventana, techo graniplast, hall en la entrada tiene un área de 1.40 m² los mismos materiales, hay una puerta metálica con una chapa de seguridad, baño social con una área de 2.15 m² tiene pisos baldosa, bañera enchapada, techo placa división en vidrio, inodoro, lavamanos puerta de madera. Habitación #2 con una área de 7.43 m² pisos laminados, techo garniplast, venta, puerta madera y paredes estucadas y pintadas y un closet en madera, cuarto de estudio es un espacio con 3.6 m² con pisos laminados, paredes y techo lo mismo y la biblioteca con escritorio en madera, hall de habitaciones con una área de 2.14 m² los mismos materiales, habitación principal área 10.15 m² con dos ventanas, una puerta en madera, pisos paredes y techo igual, vestir con una área de 2.32 m² pisos laminados paredes techo los mismos materiales con estructura en madera.
-------------	---

Dirección: TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH | EL TINTAL CENTRAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6704496
GEOGRAFICAS : 4° 40' 13.6194''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1367039
GEOGRAFICAS : 74° 8' 12.1338''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Villemar, Fontibon	1	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$5,018,867.92	(601) 6462347
2	Hayuelos, Fontibon, Valparaiso	4	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000		\$		\$	\$5,588,235.29	318 2152607
3	El tintal central, Villemar fontibon	3	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000		\$		\$	\$5,383,333.33	3008513218.
4	TV 96B 20D 30 AP 517 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH	5	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000		\$		\$	\$4,902,064.03	3223116510
Del inmueble		417		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	55	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,018,867.92
2	25	53	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,588,235.29
3	8	48	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,383,333.33
4	25	54.60	47.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,902,064.03
									PROMEDIO	\$5,223,125.14
									DESV. STANDAR	\$318,210.27
									COEF. VARIACION	6.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,541,335.42	TOTAL	\$263,102,605.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,904,914.87	TOTAL	\$232,885,357.99
VALOR TOTAL		\$247,993,975.00		

Observaciones:

- 1 Consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Piso séptimo
2. Apartamento de 51 mts ,tres alcobas, dos baños, en el Sector de Hayuelos Excelente ubicación
- 3 Este hogar cuenta con dos habitaciones, un baño completo, una luminosa sala comedor , una práctica zona de lavandería y una cocina integral completamente equipada
4. Apartamento Bloque C del mismo conjunto, portal de hayuelos consta de 2 habitaciones y el espacio para el estudio, baño con división en vidrio ,cocina integral, pisos laminados de todo el apartamento, paredes estucadas y pintadas, está desocupado contacto el señor JORGE PUENTES

Enlaces:1-www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villemar-bogota/1927967482-www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hayuelos-bogota/1925739207 qj=1*Buvqg5* up*MQ_* qs*MQ_ &qclid=CiwKCAjAlvIBhA6EiwAcErpydGomkhGWf1wJM0ETG2_IdCQxL7bhIleJP7nP0y4w2FpHnSBa0C5RcCUIQAvD_BwE&ghrid=0AAAAAADxc3-www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/192831633?_qj=1*s76axm* up*MQ_* qs*MQ_ &qclid=CiwKCAjAlvIBhA6EiwAcErpybUicN4Vj7IDVj64iknVLIkFcJzXtvKTteYUJ

dHikR_UZY-dE3EhYPOGZPL#

yo79sJUDkfohC0HUQAvD_BvF&ghaid=0AAAAADxgnHikR_UZY-dE3EhYPOGZPL#

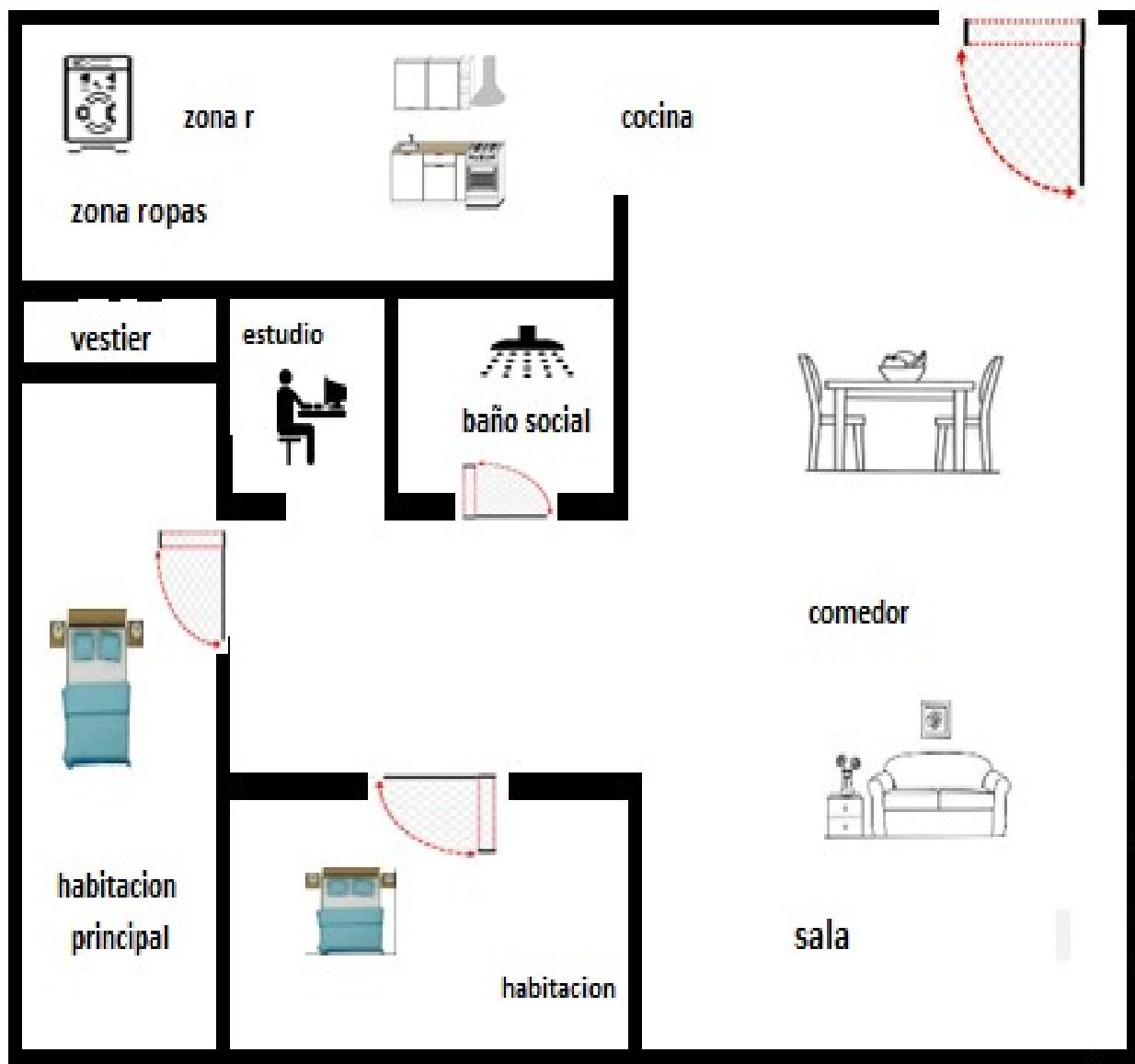
Plano

AREA CONSTRUIDA : 54,60 m²

AREA PRIVADA : 47,48mt²



APARTAMENTO 417



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL HAYUELOS
TRANSVERSAL 96B NO. 20D-30 APTO 417

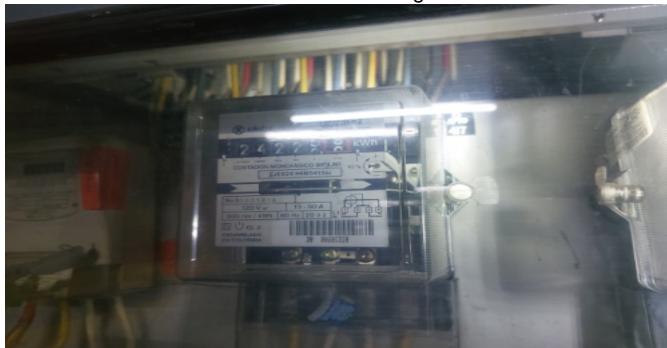
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



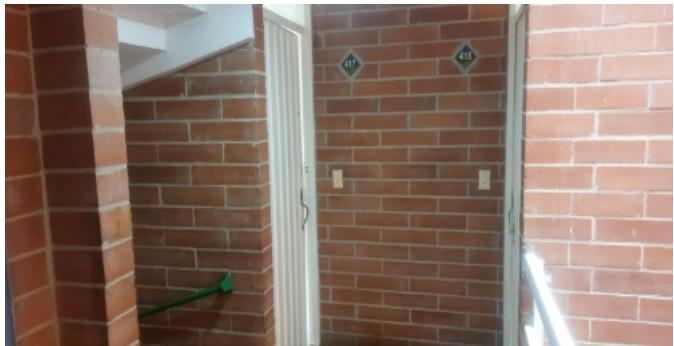
Contador de Agua



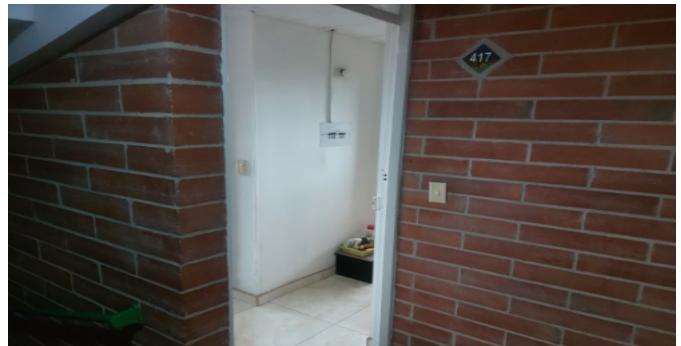
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



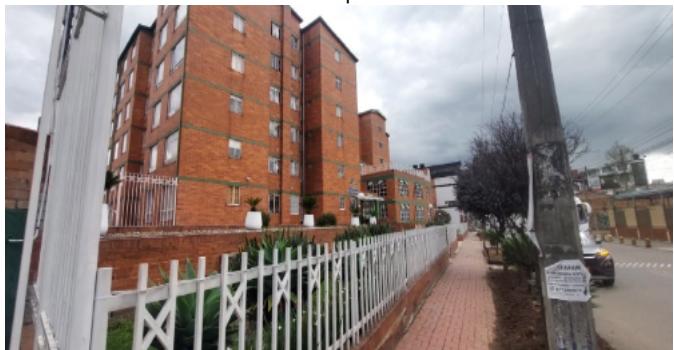
Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada posterior



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



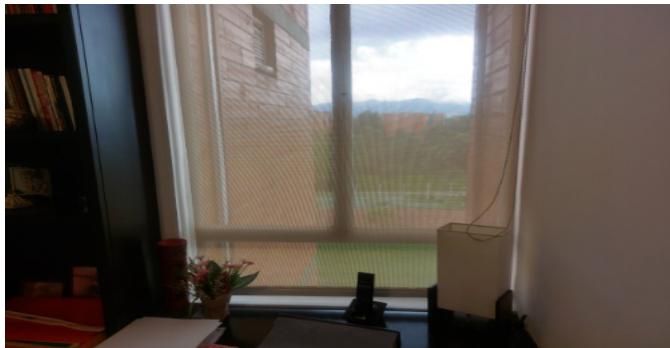
Zona de Ropas



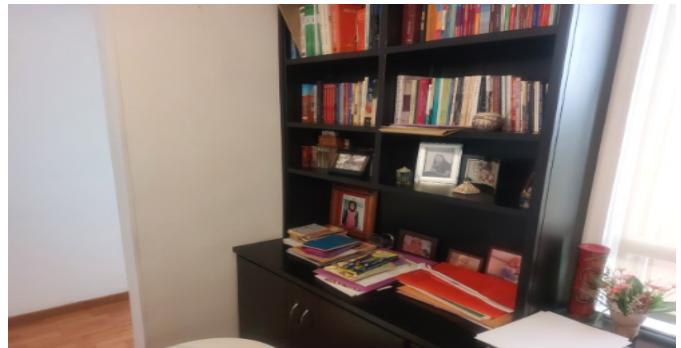
Zona de Ropas



Estudio



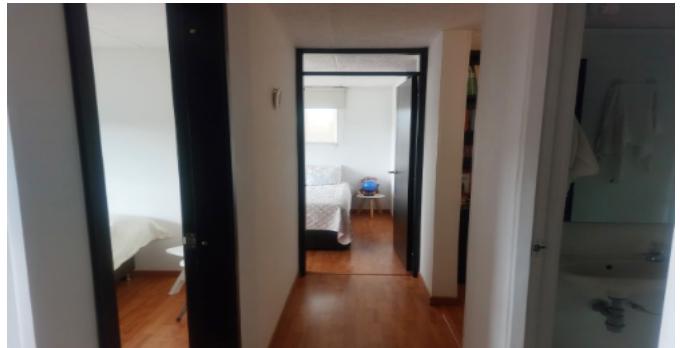
Estudio



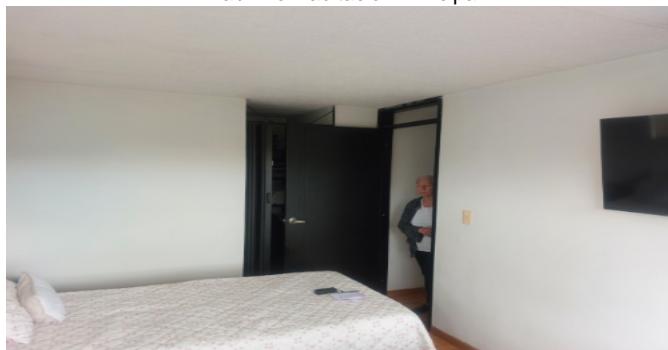
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



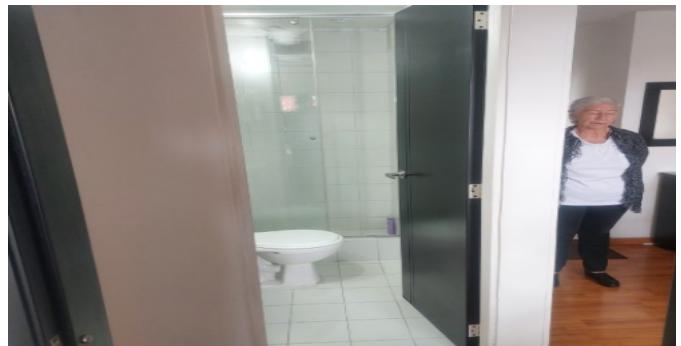
Closest hab. 2



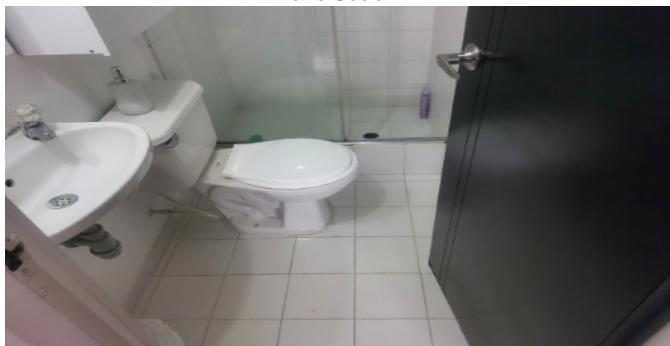
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



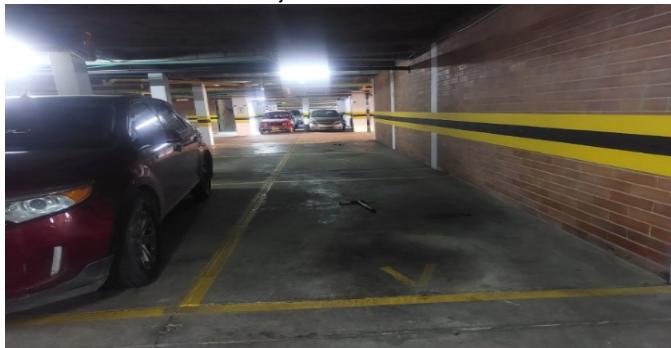
Shut de Basuras-CJ



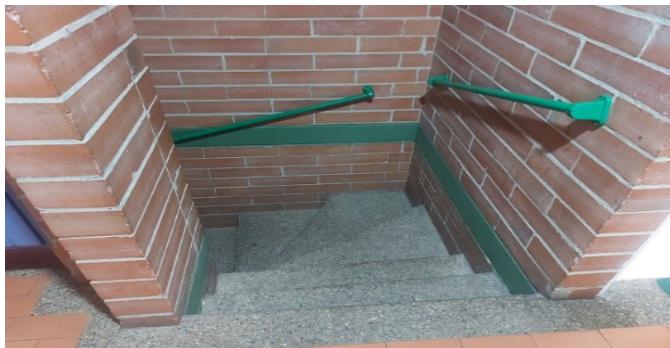
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



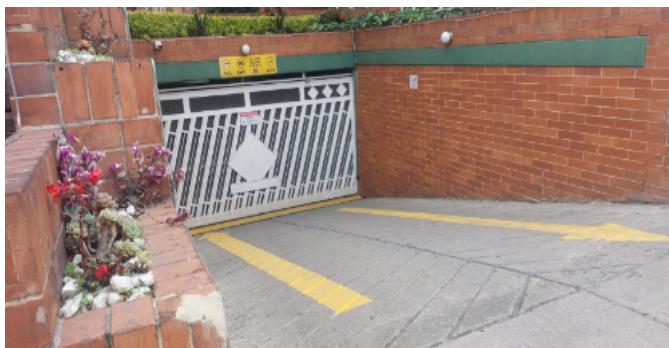
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1110453283



PIN de Validación: b1580b17



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 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

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: b1580b17



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1580b17



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1580b17



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

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia, 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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306
Teléfono: 3233970771
Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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

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: 2511135017124573952

Nro Matrícula: 50C-1515331

Página 2 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.

NIT# 8300013451 X

A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-10-2000 Radicación: 2000-74827

Doc: ESCRITURA 4297 del 26-09-2000 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.

NIT# 8300013451

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-2000 Radicación: 2000-95412

Doc: ESCRITURA 5873 del 20-12-2000 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO EN CUANTO A LOS ARTS. 6,8,11, Y 16 DEL REGLAMENTO DE P.H.;ELIMINANDO 52 GARAJES PRIBADOS;REUBICANDOSE Y MODIFICANDO EL AREA Y LINDEROS DE 139 GARAJES;SE MODIFICAN LAS AREAS COMUNES ASI COMO LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LAS UNIDADES .

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

A: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.

NIT# 8300013451 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-2001 Radicación: 2001-83213

Doc: ESCRITURA 5481 del 13-11-2001 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$19,850

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 657 LIBERACION DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION.

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177 O BANCO COLMENA S.A.

A: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.

NIT# 8300013451

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-29204

Doc: ESCRITURA 1662 del 15-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$35,793,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.

NIT# 8300013451

A: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-29204

Doc: ESCRITURA 1662 del 15-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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: 2511135017124573952

Nro Matrícula: 50C-1515331

Página 3 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-29204

Doc: ESCRITURA 1662 del 15-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-05-2005 Radicación: 2005-46464

Doc: ESCRITURA 1228 del 16-05-2005 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 4297 DE 26-09-2000 NOTARIA 37 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOPEN A LA LEY 675/2001

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LOS HAYUELOS I -PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-10-2016 Radicación: 2016-85564

Doc: ESCRITURA 616 del 30-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$23,561,109

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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.

NIT# 8999992844

A: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-62376

Doc: ESCRITURA 146 del 19-01-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL HAYUELOS I PH. EN CUANTO A MODIFICAR EL ART 22 DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO, ADICIONAR AL ART 32 EL PARAGRAFO QUE INCLUYE 11 ASCENSORES Y ESTABLECER LAS DEMAS REGLAS DE USO Y DISPOSICION DE LAS ZONAS COMUNES Y EL EDIFICIO.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL HAYUELOS I PH

NIT# 8300930095

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-10-2025 Radicación: 2025-93302



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511135017124573952

Nro Matrícula: 50C-1515331

Pagina 4 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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

Doc: ESCRITURA 2117 del 01-10-2025 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE
FAMILIA CONSTITUIDA POR EP 1662 DE 15-03-2002 NOT 37 BTA

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

DE: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAIERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009
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.P.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

LISIARIO: Realtech

TURNO: 2025-831536

FECHA: 13-11-2025

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

Bre-B |



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRxMRhmFj6EC

18 nov. 2025 - 7:36 p.m.

Valor del pago

\$ 300.000

¿A quién le llegó la plata?

Punto de venta

LOS ROSALES CONST IN

Enviado a

LOS*** ROS*** CON***
IN***

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros
***7465**