



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019032616

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| CLIENTE | JOHAN ANDRES ORTIZ COMBARIA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1019032616 |
| DIRECCIÓN | AK 104 152C 19 IN 8 AP 404 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | PINOS DE LOMBARDIA |
| CIUDAD | Bogotá D.C. |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | FERNANDO PEÑUELA BARBOSA |
| IDENTIFICACIÓN | 79537697 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 28/11/2025 |
| FECHA INFORME | 01/12/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 8 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartaestudio |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------------|--------------|--|--|
| PROPIETARIO | ORTIZ GUTIERREZ CARLOS COMBARIA DE ORTIZ MARIA ROSA | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 4201 Escritura De NOTARIA | 16 | FECHA | 18/10/2018 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | | Cundinamarca | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | Cundinamarca | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 009245372200804004 | | | | | |
| CHIP | AAA0264KPSY | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL BELLAVISTA IMPERIAL PH | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 150000 | VRxM2 | | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0,17690% | | | | | |

| M. INMOB. | N° |
|--------------|-------------------------------|
| 50N-20816168 | INTERIOR 8 APARTAMENTO 404 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la vía ciudad de cali en dirección norte sur hasta llegar a la calle 152 B frente al supermercado Zapatoca y hasta encontrar la carrera 104 50, el conjunto residencial queda en un costado sobre la avenida ciudad de cali

Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) él aparta estudio comprende 2 alcobas, sala comedor, 1 baño y zona de ropa

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

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropo | 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 | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|---------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | Si | Acensores | Si |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | Si | JardinInfant | No |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | Si | BombaEyectora | Si |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Cancha | No |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 193,443,759

VALOR ASEGURABLE \$ COP 193,443,759

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
Perito Actuante
C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-01 10:17:00



Cesar Alfonso Jimenez Quintero
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartaestudio |
| Total unidades de vivienda | 560 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Constitución del reglamento de propiedad horizontal Escritura # 5105 DEL 17-10-2017 Notaria 17 Bogotá

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 38 | AREA | M2 | 34.56 |
| AREA PRIVADA | M2 | 34.56 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 96.393.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 34.34 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 34.56 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AK 104 152C 19 IN 8 AP 404 | PINOS DE LOMBARDIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5105, fecha: 17/10/2017, Notaría: 16 y ciudad: bogota.

SECTOR

| Uso predominante | Residencial | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Demanda / interés | Fuerte | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 100-200 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Areas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| 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 |

Amoblamiento Urbano

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

Impacto Ambiental

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

NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|---------------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 12 |
| Nº de sótanos | 1 |
| Vida útil | 100 |
| Vida remanente | 92 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | Ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2017 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. En la visita realizada no se observó grietas, fallas en la estructura dentro del apartamento ni en zonas comunes del conjunto.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|--|-------------|----------------------|
| Area Privada | ap 404 | 34.56 | M2 | \$5,597,331.00 | 100.00% | \$193,443,759.36 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$193,443,759 |
| Valor en letras | | | | Ciento noventa y tres millones cuatrocientos cuarenta y tres mil setecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos | | |

TOTAL COMERCIAL **\$193,443,759**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta y se considera que la demanda es alta.

Es alta hay varios proyectos constructivos remodelaciones ampliaciones. Esta camino verde que es VIS Constructora URBANSA y otra constructora esta CORINSA

SALVEDADES

Garaje: En la actualidad el apartamento no cuenta con garaje propio para vehículo ni para motocicleta, El conjunto residencial tiene en la actualidad 72 parqueaderos para vehículos, 20 parqueaderos para visitantes y 10 para motos El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Es un sector apetecido, ya que queda frente a la avenida ciudad de cali y a un paradero del alimentador del sistema de transporte público, frente a un supermercado ZAPATOCA, queda a dos cuadras del hospital de suba y a 3 cuadras del centro comercial imperial, lo cual es un sector residencial y cuenta con comercio, transporte, sistema de salud y a 4 cuadras del portal de suba.

Propiedad horizontal: Escritura: 5105, Fecha escritura: 17/10/2017, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: bogota, Total unidades: 560, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El aparta estudio, cuenta con una sala comedor con una área de 10.50?m² con pisos baldosa, muros en cemento estucados y pintados, una ventana en aluminio, techo en PVC con luces led, está la puerta de entrada metálica con dos chapas y una pared en ladrillo. Baño social con una área de 2.36 m² con división en vidrio le falta una de las dos puertas en vidrio, techo PVC, puerta metálica, sanitario y lavamanos pisos y paredes enchapadas, Habitación 2 con una área de 7.06 m² con techo PVC muros estucados y pintados pisos baldosa y una pared en ladrillo y un closet pero no empotrado, y una ventana. Habitación uno o principal área de 8.78?m² con puerta metálica, pisos, techo, pisos y paredes iguales, el techo al igual que la otra habitación con lámparas led. Cocina área de 3.65 mesón aluminio, 2 mobiliarios, pisos y paredes hasta la mitad enchapadas, estufa a gas, y techo PVC. Zona de ropa, área 0.97 m², pisos baldosa, paredes enchapadas, una ventana, techo PVC, lavadero acrílico. Hall de habitación, área de 1.028 m², pisos, techo y paredes iguales, área total 34.34 m².

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 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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|---|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | CALLE 152B # 104 - 50 conjunto bellavista | 11 | \$205,000,000 | 0.95 | \$194,750,000 | | \$ | | \$ | \$5,635,127.31 | 3144008141 |
| 2 | CALLE 152B # 104 - 50 conjunto bellavista | 3 | \$193,100,000 | 0.95 | \$183,445,000 | | \$ | | \$ | \$5,308,015.05 | 3143496006 |
| 3 | CALLE 152B # 104 - 50 conjunto bellavista | 1 | \$210,000,000 | 0.95 | \$199,500,000 | | \$ | | \$ | \$5,772,569.44 | 3115628085 |
| 4 | Villa hermosa pinos de lombardia | 11 | \$215,000,000 | 0.95 | \$204,250,000 | | \$ | | \$ | \$5,673,611.11 | 3046453559 |
| Del inmueble | | 4 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 8 | 38 | 34.56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,635,127.31 |
| 2 | 8 | 38 | 34.56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,308,015.05 |
| 3 | 8 | 38 | 34.56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,772,569.44 |
| 4 | 8 | 40 | 36 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,673,611.11 |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$5,597,330.73 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$201,378.12 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.60% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$5,798,708.85 | TOTAL | \$200,403,377.89 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$5,395,952.60 | TOTAL | \$186,484,121.99 |
| VALOR TOTAL | \$193,443,759.36 | | | |

Observaciones:

1. Apartamento en la torre 9 pisos 11 consta de 2 habitaciones, sala comedor, un baño, zona de ropa y cocina totalmente terminado contacto la señora LUCIA MORENO
2. Apartamento en un tercer piso consta de 2 habitaciones, baño social, sala comedor, cocina y zona de ropa totalmente terminado con buenos materiales
3. Aparta estudio con 34.56 m² tiene una alcoba, sala comedor, un estudio que se puede hacer otra habitación, baño enchapado, y patio contacto MANUEL MARIN
4. Cuenta con dos habitaciones, cada una con closet, un baño con división en vidrio, cocina integral con isla, sala-comedor y zona de ropa independiente

Enlaces:

2-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1856672671902053/>4-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-santa-bogota/192778734>

DIRECCIÓN:

AK 104 152C 19 IN 8 AP 404 | PINOS DE LOMBARDIA | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

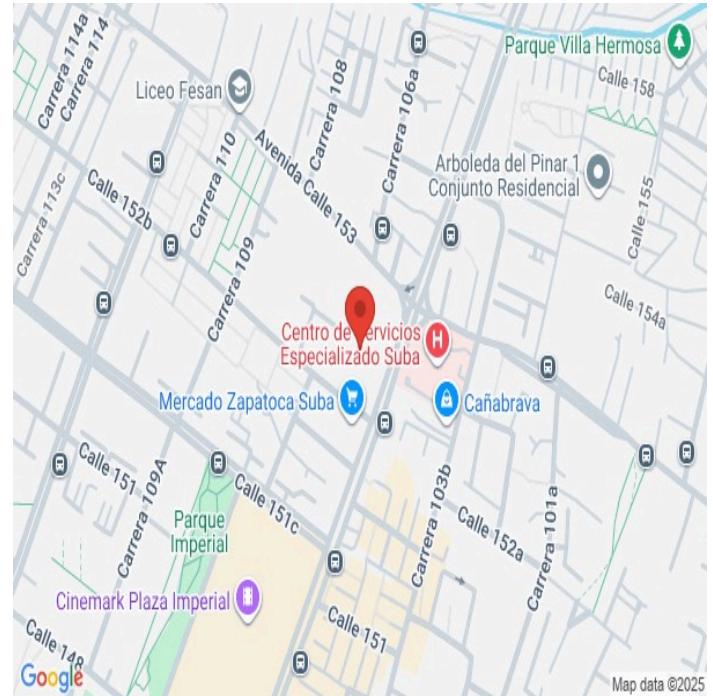
Latitud: 4.753739

Longitud: -74.0931990

COORDENADAS (DMS)

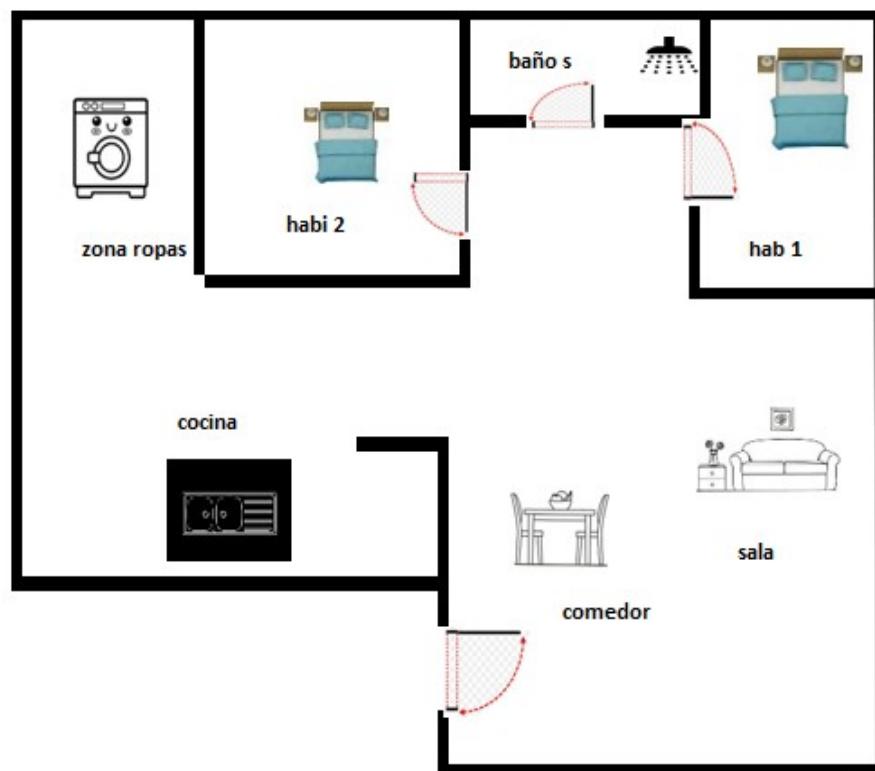
Latitud: 4° 45' 13.4604''

Longitud: 74° 5' 35.5158''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA CONSTRUIDA : 38 mt²

AREA PRIVADA : 34,56mt²



CALLE 152B # 104 - 50 TORRE 8 APTO 404
CONJUNTO RESIDENCIAL BELLAVISTA IMPERIAL PH

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

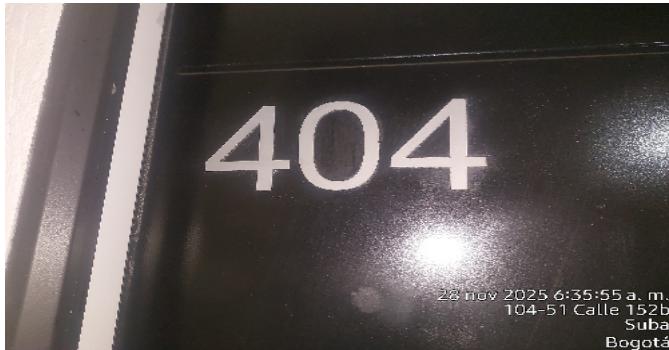


Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior



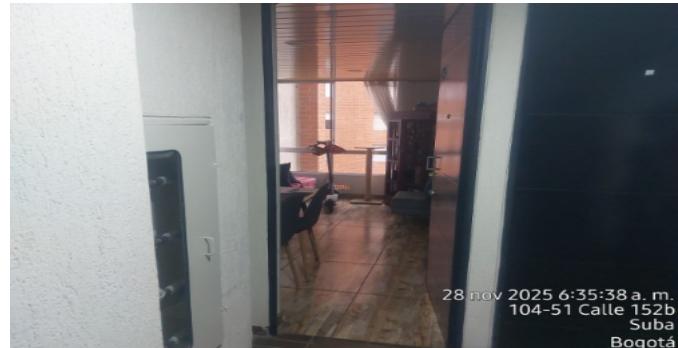
Fachada del Conjunto



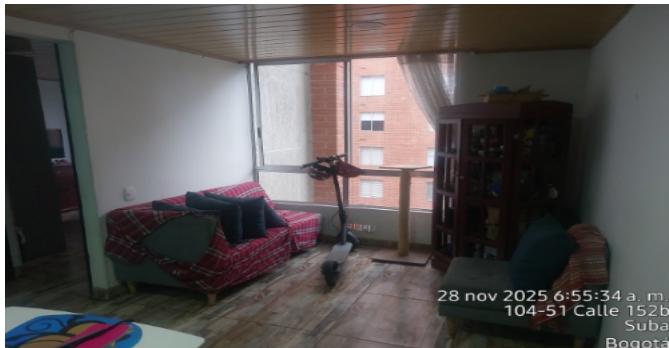
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS: General

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 2



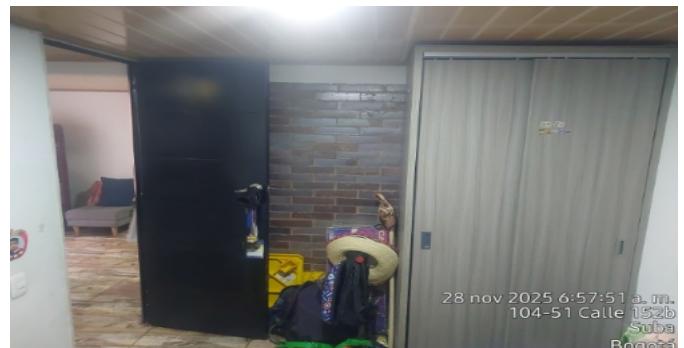
Habitación 2



Habitación 2



Closest hab. 2



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS: General



FOTOS: General

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1019032616



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 evaluador 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 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



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 2022Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022Régimen
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 2022Régimen
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 2022Régimen
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, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, reliquias, 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 Especiales

Alcance

- Daño emergente, daño sustento, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculo de daños y perjuicios 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

Titulos 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: 16580017



<https://www.jca.org.cn>



PIN DE VALIDACIÓN

bf580b 17

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

Reportante Legal

RRAA AVALUO: LRCAJA-1019082616 M.I.: 50N-20816168



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511129050124504793

Nro Matrícula: 50N-20816168

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-598581

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 04:25:52 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 5105 DEL 17-10-2017 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL
BELLAVISTA IMPERIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL-

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO BELLAVISTA IMPERIAL

X NIT.8300537006

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-11-2018 Radicación: 2018-50N-6-76338

Doc: ESCRITURA 4201 DEL 18-10-2018 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$105,467,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO BELLAVISTA IMPERIAL

NIT.8300537006

A: COMBARIA DE ORTIZ MARIA ROSA

CC# 41794225 X

A: ORTIZ GUTIERREZ CARLOS

CC# 19352322 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2018 Radicación: 2018-50N-6-76338

Doc: ESCRITURA 4201 DEL 18-10-2018 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA 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: COMBARIA DE ORTIZ MARIA ROSA

CC# 41794225 X

DE: ORTIZ GUTIERREZ CARLOS

CC# 19352322 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER-

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-11-2018 Radicación: 2018-50N-6-76338

Doc: ESCRITURA 4201 DEL 18-10-2018 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO BELLAVISTA IMPERIAL)

NIT.8.300537006

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-10-2025 Radicación: 2025-50N-6-71441

Doc: CERTIFICADO 304 DEL 20-10-2025 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: COMBARIA DE ORTIZ MARIA ROSA

CC# 41794225



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511129050124504793

Nro Matrícula: 50N-20816168

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-598581

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 04:25:52 PM

**"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

DE: ORTIZ GUTIERREZ CARLOS

CC# 19352322

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-50N-3-2019 Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-49877 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2025-50N-1-598581 FECHA: 12-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA

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



Resumen de pago

Descripción de compra
avaluojohanandresortiz

Tienda
Portal Zona Pagos BBVA

Estado de la transacción
Transacción exitosa

Fecha de la transacción
27 de noviembre de 2025 a las 8:43 a. m.

CUS
1959224686

Referencia Nequi
00099

¿Cuánto?
\$ 302.000,00

Valor de los impuestos
\$ 0,00

Número de referencia 1
02

Número de referencia 2
900441334

Número de referencia 3
4290

Factura de comercio
8183101442

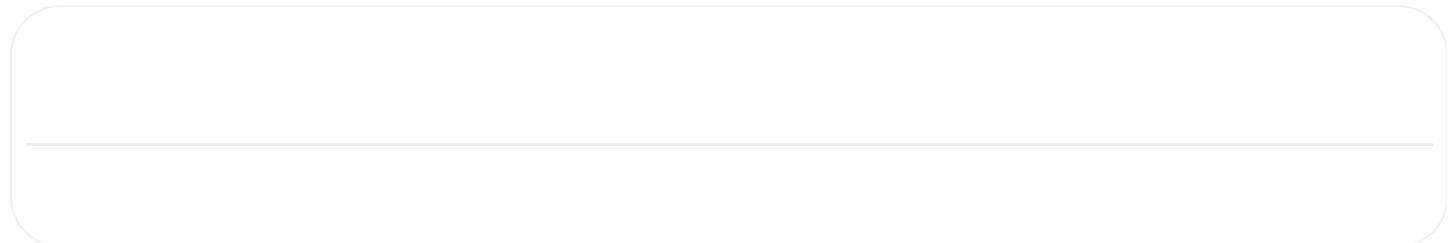
Tu plata salió de:



Disponible

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

Paula Malpica | ESPAÑOL 



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

| | |
|----------------------------|---|
| Razón social ó recaudador: | LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS |
| Concepto: | avaluo johan andres ortiz |
| Nombre del pagador: | Paula Malpica |
| Identificación: | CC 1.019.032.616 |
| Valor cancelado: | 302,000.00 |
| Medio de pago: | PSE VIP |
| Banco: | NEQUI |
| Transacción CUS: | 1959224686 |
| Cód. del pedido: | 1442 |
| Id pago: | 3692 |
| Ticket: | 8183101442 |
| Fecha de pago: | 27/11/2025 08:44:11.0 |

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al
3108535560



ARCHIVO: LRCAJA-1019032616

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1019032616 |
| | Hash documento: | bf667f1ec9 |
| | Fecha creación: | 2025-12-01 14:09:39 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| <p>Perito actuante: </p> <p>FERNANDO PEÑUELA BARBOSA</p> <p>Documento: 79537697</p> <p>Firmado en AvalSign. Token: 821847</p> | |
| <p>Puntos: Email: avaluosprofesionales2022@gmail.com Celular: 3233970771</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.56.53.105 2025-12-01 10:17:00</p> | |

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>

