



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LR-1098677246

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS INTERIOR 3 APTO 405---KR 56 16 16 SUR BQ 3 AP 405		
Barrio	MILENTA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ZULMA LICETH REYES POVEDA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHEYSSON AUGUSTO ARDILA SUAREZ

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 **ZULMA LICETH REYES POVEDA** ubicado en la CARRERA 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS INTERIOR 3 APTO 405---KR 56 16 16 SUR BQ 3 AP 405 MILENTA , 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 \$235,462,982.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y cinco millones cuatrocientos sesenta y dos mil novecientos ochenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apt 405	59	M2	\$3,990,898.00	100.00%	\$235,462,982.00
TOTALES					100%	\$235,462,982
Valor en letras Doscientos treinta y cinco millones cuatrocientos sesenta y dos mil novecientos ochenta y dos Pesos Colombianos						

Perito actuante

Fernando Peñuela Barbosa

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
RAA Nro: AVAL-79537697
C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	235,462,982.00
Proporcional	0	235,462,982	Valor asegurable	235,462,982
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LR-1098677246	Propósito	Modelo 8-14	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	JHEYSSON AUGUSTO ARDILA SUAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098677246	Teléfono	3214288006
Email	jheysson.ardila@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ZULMA LICETH REYES POVEDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52858437	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS INTERIOR 3 APTO 405---KR 56 16 16 SUR BQ 3 AP 405				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	MILENTA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en : Crr 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS INTERIOR 3 APTO 405- Al Inmueble se llega así: Tomar la avenida 68 sentido sur norte y llegar al semáforo de la calle 20 sur con av 68 tomar la calle 20 así el nor oriente por 200 metros en la esquina de comidas rápidas la tortuga tomar la carrera 58 por 200 metros y luego subir por la calle 16 100 metros donde queda el conjunto El predio cuenta con los contadores del agua luz y gas sin funcionales				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	405																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2		AREA PRIVADA	M2	59	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>M2 PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2																									
AREA PRIVADA	M2	59																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2																									
AREA LIBRE COMUN	M2																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS																									
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>63.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.44	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>59</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59	AREA LIBRE PRIVADA	M2	59			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.44																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	59																								
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 una zona que esta en expansion donde se observan varias remodelaciones de casas y construcciones de apartamentos VIS es una zona residencial pero ya asi la av 68 es comercial																									
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:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1251 del 24-02-1989 NOTARIA 29 de BOGOTA ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Uso del suelo (POT Dec .555 de 2021 Vigente)																									

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2341	EscrituraDePropiedad	17/05/2018	21	Bogotá D.C.
1251	EscrituraPH	24/02/1989	29	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40029835	30/04/2024	AAA0038TFW W	0.7692%	AAA0038TFW W	apto 405

Observación	Anotacion a la tradicion del inmueble la Nro 012 Mayo 29 del 2018 Radicacion 2018-32296 Doc: ESCRITURA 2341 del 17-05-2018 NOTARIA 21de BOGOTA. ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA BANCO CAJA SOCIAL
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Común uso exclusivo		12.5	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	no	47

Observación	Los garajes que hay en el conjunto son algunos cubiertos y otros a la interperie, los parqueaderos se asignan por votaciones y se debe pagar una mensualidad ya que con comunales. hay parqueaderos para carros y para motos no hay servidumbre en los parqueaderos hay un total de 47 parqueaderos que hay cubiertos en el sotano y otros a la interperie. Hay parqueaderos para visitantes
-------------	--

DEL ENTORNO

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	0-100	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El predio se encuentra en la localidad de puente aranda a 500 metros de la av 68 cuenta con varios paraderos del SIPT parques como el de MILENTA y colegios es una zona residencial pero a pocas cuadras es una zona comercial que es la av 68 . tiene bastantes zonas verdes				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1251		Fecha escritura	24/02/1989	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor	179000	Total unidades	130	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1251, Fecha escritura: 24/02/1989, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 130, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1989	Edad Inmueble	35 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	La propiedad esta en renovacion de facahadas ya van en la torre 3 y el objetivo es remodelar todo el conjunto las PALMAS				

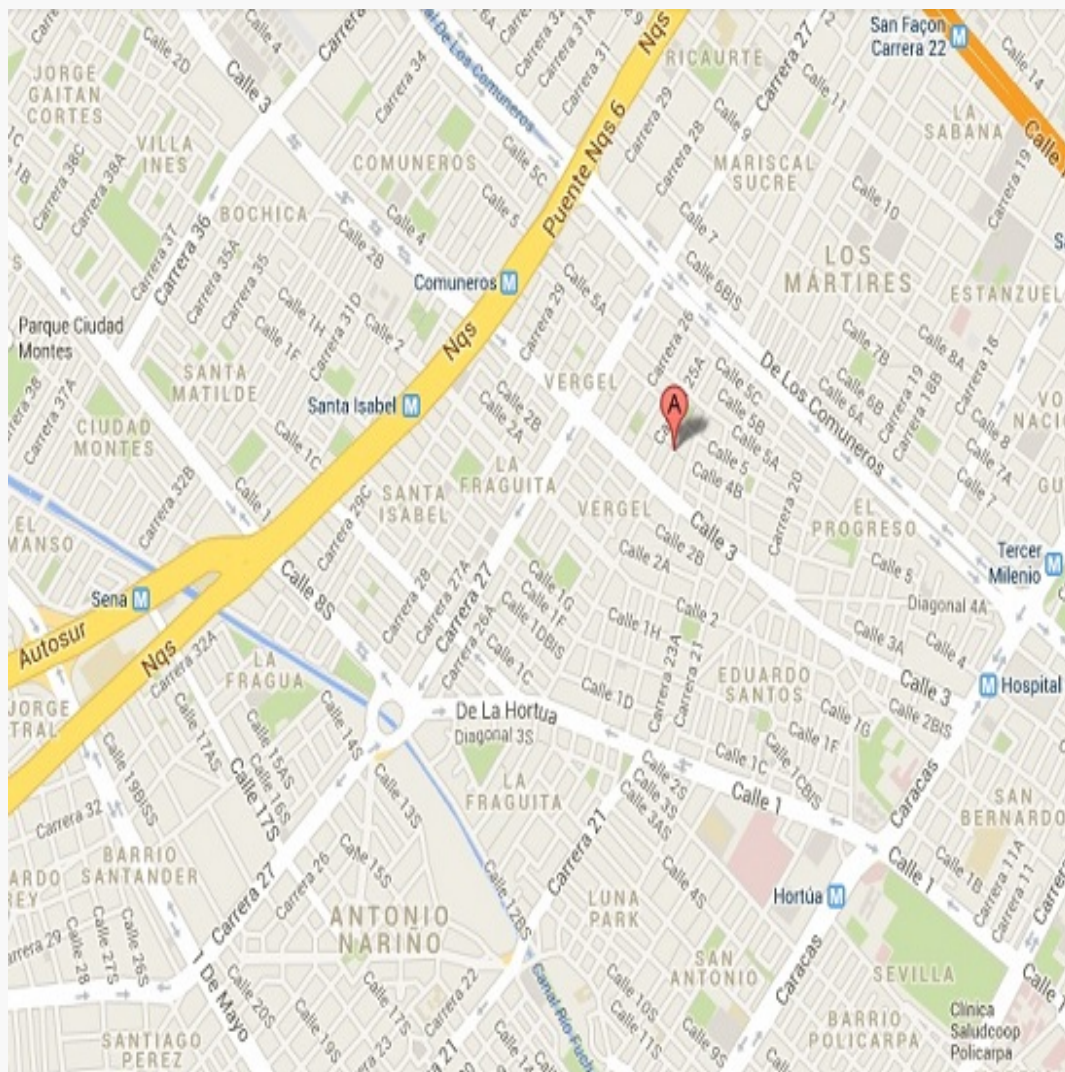
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Es un apartamento que esta muy bien conservado donde no lo han dejado deteriorar ,su fachada la remodelaron lo cual se observa un edificio nuevo				

ACABADOS								
	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	Se han usado materiales para sus acabados de buena calidad y han tenido los propietarios por mantenerlo muy bien conservado							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS INTERIOR 3
APTO 405---KR 56 16 16 SUR BQ 3 AP 405 | MILENTA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6146061

GEOGRAFICAS : 4° 36' 52.5816''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1248441

GEOGRAFICAS : 74° 7' 29.4378''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS,apartamento en la torre 4 cuarto piso consta de 3 alcobas , sala comedor zona de lavanderia , cocina y 2 baños .preguntar por el señor Hecto	5	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$3,381,355.93	3153066180
2	Conjunto residencial del callejon de la estanzuela Cra. 56 #16-50, Puente Aranda, Bogotá. el apartamento queda en la torre 5 del segundo piso consta de 3 habitaciones 1 baño sala comedor patio	5	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$3,410,256.41	3154205608
3	CARRERA 56 16-16 SUR BARRIO MILENTA CONJUNTO LAS PALMAS,Venta apartamento Milenta, Bogotá. Hermoso apartamento remodelado de 59.42 mts de área construida, piso 3 sin ascensor, cuenta con 3 habitacio	3	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000		\$		\$	\$4,636,486.03	
4	Apartamento en Venta, MILENTA Sector Kennedy, Bogotá D.C. Área 57.81 m²,Apartamento centrico totalmente remodelado. Ubicado en Parque de Milenta conjunto cerrado cuarto piso sin ascensor. 3 habitac	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$4,601,280.06	
5	bicaciones asociadas Milenta et. ii, Villa adriana, Provienda norte, Provienda oriental, Bogotá, Kennedy, Puente	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$3,564,727.95	

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	59	59	1.009	1.0	1.0	1.0	1.0	1.01	\$3,411,788.13
2	35	58.5	58.5	1.1	1.0	1.0	1.0	1.1	1.21	\$4,126,410.26
3	30	59.42	59.42	1.0	1.0	0.9	1.0	1.0	0.9	\$4,172,837.43
4	25	57.81	57.81	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$4,141,152.05
5	30	58.63	58.63	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,921,200.75
6	27	57	57	0.894	1.0	1.0	1.0	1.0	0.89	\$4,172,000.00
	35 años									
									PROMEDIO	\$3,990,898.10
									DESV. STANDAR	\$299,020.30
									COEF. VARIACION	7.49%

Observaciones:

toco tomar 6 muestras ya que el conjunto solo tenia 2 predios para la venta y toco recurrir a paginas inmobiliarias reconocidas para poder obtener un valor acorde al predio.

Enlaces:

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/apartamento-en-venta/milenta/bogota/10679314>

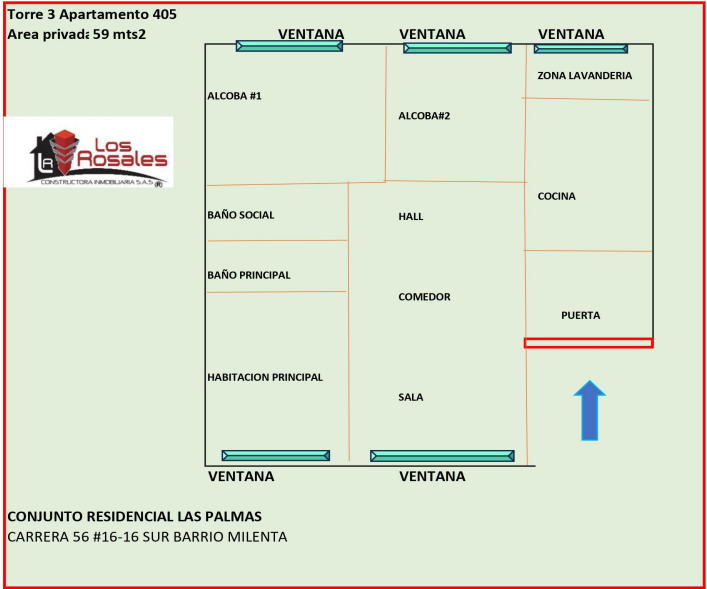
4-<https://www.metrocuadrado.com/inmuelle/venta-apartamento-bogota-floresta-sur-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/10278-M4689122>

5-<https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/apartamento-en-venta/milenta-etl/bogota/10071935>

6-https://www.nurpa.com.co/adform/31500057007473393498?click_type=0&pos=1&siteStrategy/Key=https%3A%2F%2Fwww.nurpa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253Dc57829ef9-bcab-472f-b6aa-11457ad5a823&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403167360§ion=1&1_seo=1§ionType=1&pageView=6996cd18-04a4-4be4-b083-b63260a4954be4-nvch=6996cd18-04a4-4be4-b083-b63260a4954be4-userAgent=Mozilla%2F5.0%2BWindows%2F1.0.0%3B%2FWin64%3Bx64%29AppleWebKit%2F537.36%3BKHTML%2C%2CAppleWebKit%29%3BChrome%2F124.0.0.0%3BSafari%2F537.36%3Bbrowser=1&ishuman=true&userIp=150.226.398.what=apartamento+milenta+bogota&search_terms=apartamento+milenta+bogota&orip=2&1_pre=2&splitTestId=0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



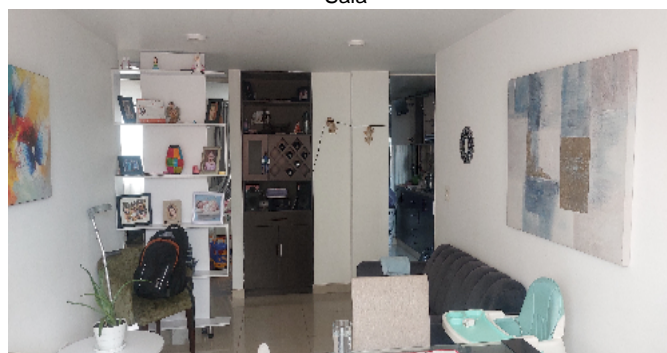
Nomenclatura del Conjunto



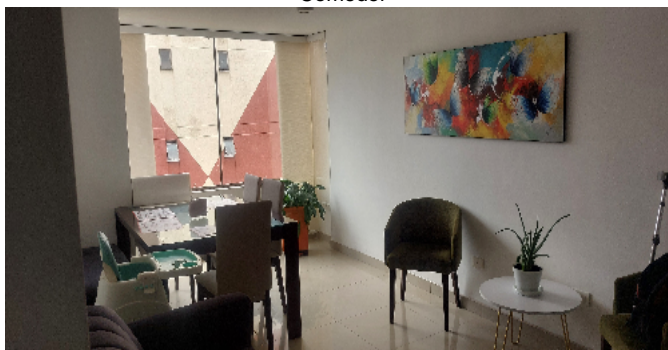
Puerta de entrada



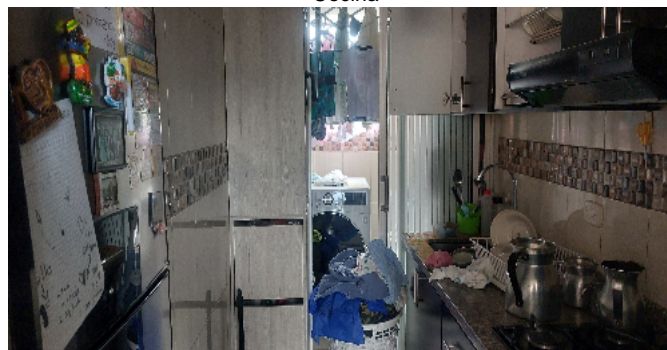
Sala



Comedor



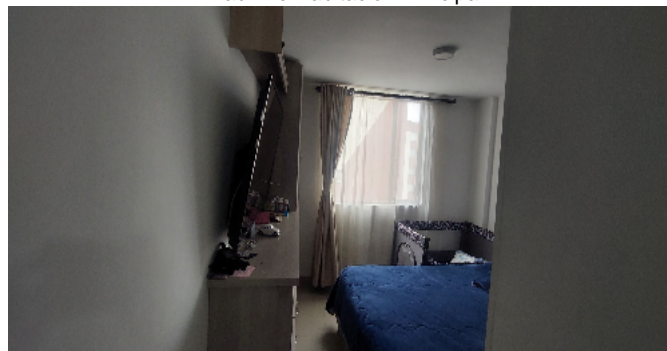
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



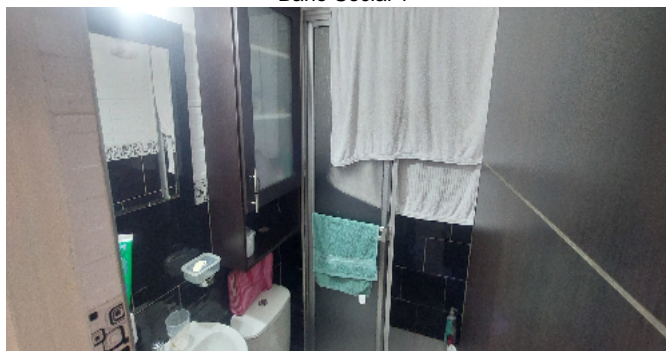
Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Garajes para motos-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 --- **Etapas:** 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 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 SALVEDADE 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 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 valorar 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 LR-1098677246



PIN de Validación: b888Dad8



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 78537887, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-78537887.

La RAA emite la expedición de esta certificado al registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA en su actividad profesional inscrita en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativista

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativista

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativista

Página 1 de 5

 PIN de Validación: b886Dad8	 RAA Registro Abierto de Avaluos https://www.raa.org.co	 <small> ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 40 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840 </small>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2022 Régimen: Régimen Poneréntico</p>		
<p>RAA AVALUO: LR-1098677246 M.I.: 50S-40029835</p> <p>Categoría 5 Edificios de Interés Arqueológico y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2022 Régimen: Régimen Poneréntico</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2022 Régimen: Régimen Poneréntico</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2022 Régimen: Régimen Poneréntico</p>		



PIN de Validación: b868Ded6

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LR-1098677246 M.I.: 50S-40029835

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativo

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
08 Ago 2022






Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b886Dad8 <div> <div>Fecha de Inscrición</div> <div>30 Ago 2022</div> <div>Regimen</div> <div>Regimen Asociativo</div> </div>		
<div> <div>Categoría 13 Intangibles Especiales</div> <div> <div>Alcance</div> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro daño no contemplado en las cláusulas anteriores. </div> </div> <div> <div>RAA AVALUO: LR-1098677246 M.I.: 50S-40029835</div> <div> <div>Regimen</div> <div>Regimen Asociativo</div> <div>30 Ago 2022</div> </div> </div>		
Los datos de contacto del Avaluador son: Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT308 Teléfono: 3233970771 Correo Electrónico: jamandunas@gmail.com		
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación Técnica 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(los) señor(ES) FERNANDO PERUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78537697 El(los) señor(ES) FERNANDO PERUELA 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 esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 pueda efectuarse ingresando al 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.		

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 580 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b6850dc6		
	PIN DE VALIDACIÓN b6850dc6	
<p>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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.</p>		
<p>RAA AVALUO: LR-1098677246 M.I.: 50S-40029835</p> <p> Firma: <u>Alexandra Suarez</u> Representante Legal</p>		
Página 5 de 5		