



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1109841364

Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	TV 42 # 14 - 9 SOACHA APTO 303 INT 1 CO HELICONIA P H	
Barrio	CIUDAD VERDE	
Ciudad	Soacha	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	BEJARANO ROCHA GIOVANNI	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE HELI DEVIA PORTELA

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 **BEJARANO ROCHA GIOVANNI** ubicado en la TV 42 # 14 - 9 SOACHA APTO 303 INT 1 CO HELICONIA P H CIUDAD VERDE, de la ciudad de Soacha.

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 \$100,251,739.17 pesos m/cte (Cien millones doscientos cincuenta y un mil setecientos treinta y nueve).

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 303	37.51	M2	\$2,672,667.00	100.00%	\$100,251,739.17
TOTALES					100%	\$100,251,739

Valor en letras

Cien millones doscientos cincuenta y un mil setecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA

RAA Nro: AVAL-79537697

C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	100,251,739.00
Proporcional	0	100,251,739	Valor asegurable	100,251,739
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-11098 41364	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	JORGE HELI DEVIA PORTELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1109841364	Teléfono	3143394214
Email	devia.portela@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	BEJARANO ROCHA GIOVANNI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79623202	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	TV 42 # 14 - 9 SOACHA APTO 303 INT 1 CO HELICONIA P H				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL HELICONIA P H				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD VERDE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si

Observación

Inmueble ubicado en: Dentro del complejo residencial ciudad verde en la tv 42# 14-9 SOACHA

Al inmueble se llega así: Se toma la autopista sur se debe llegar al paradero del transmilenio los Terreros y hay se moma por 10 minutos un taxi oara que entre a ciudad verde y se llega al conjunto residencial heliconia

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Si cuenta con los contadores de agua luz y gas y son funsionales

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	303																																				
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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>41.15</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>37.51</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE COMUN</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	41.15		AREA PRIVADA	UND	VALOR	M2	37.51		AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR	M2			AREA LIBRE COMUN	UND	VALOR	M2			ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>38</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <th>PESOS</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td></td> <td>66111000</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA	UND	VALOR	M2	38		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	VALOR		66111000	
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																																					
M2	41.15																																						
AREA PRIVADA	UND	VALOR																																					
M2	37.51																																						
AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR																																					
M2																																							
AREA LIBRE COMUN	UND	VALOR																																					
M2																																							
ÁREA	UND	VALOR																																					
M2	38																																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	VALOR																																					
	66111000																																						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>38</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	M2	38		AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR	M2			ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA VALORADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>37.51</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	M2	37.51		AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR	M2														
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																																					
M2	38																																						
AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR																																					
M2																																							
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																					
M2	37.51																																						
AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR																																					
M2																																							
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas</p>																																						
Actualidad edificadora	<p>Existe una alta demanda ya que esta en ampliación esta zona de Soacha y lo observamos en nuestra visita muchos proyectos de vivienda en Ciudad Verde</p>																																						
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>																																						
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 0725 DEL 17-02-2015 NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D. C. ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Esta vigente el Plan de ordenamiento</p>																																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1824	EscrituraDePropiedad	25/10/2022	70	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-178747	15/05/2024	0.1678%	00-00-00-0014-4 971-9-01-03-0003	apt 303

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: No tiene ningun impedimento

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Comunales		11.75	Mt2	Sencillo	Lineal	No	no	268

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

Observación

Tiene parquedero para motos con una area de 2.50mts2 y 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
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Pavimentadas
Escolar	Bueno	0-100		
Comercial	Bueno	0-100		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El predio esta dentro de un mega proyecto residencial Ciudad verde			
PROPIEDAD HORIZONTAL				
Escritura de Propiedad Horizontal	0725		Fecha escritura	17/02/2015
Notaria escritura	13		Ciudad escritura	Bogotá D.C.
Valor administración	62000	Total unidades	600	Terraza comunal
Ubicación	Apartamento	# Pisos	6	Porteria

	Exterior	edificio			
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	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	no
#Sótanos	2				
Observación	Escritura: 0725, Fecha escritura: 17/02/2015, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 62000, Total unidades: 600, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, 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, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: no				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Son apartamentos muy bien construidos donde cuentan con los linamientos exigidos por las entidades de control				

DEPENDENCIAS

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

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El apartamento cuenta con burnos acabados pisos baldosa paredes y techo concreto revestido de yeso pintado todas sus ventaneras metálicas como su puerta de acceso puertas internas madera y meson en aluminio para la cocina , baño embaldosinado y patio con lavadero				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TV 42 # 14 - 9 SOACHA APTO 303 INT 1 CO HELICONIA P H | CIUDAD VERDE | Soacha
| Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6122404
GEOGRAFICAS : 4° 36' 44.0634''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.225053
GEOGRAFICAS : 74° 13' 30.1908''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en Venta, Soacha Heliconia Ciudad Verde NID 17690371843, Apartamento en venta de 41m2, con vista interior, ubicado en un 3er piso (Torre 6 Apt 303), acceso por escaleras. Consta de 2 habi		\$112,000,000	0.95	\$106,400,000		\$		\$	\$2,837,333.33	
2	Se Vende Apartamento Heliconia Ciudad verde Soacha, Soacha, Cundinamarca, Se vende Apartamento Heliconia Ciudad verde Primer piso que consta de 3 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina y zona de		\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$2,406,666.67	
3	VENDO APARTAMENTO .oacha, Cundinamarca - Venta - Apartamento VENDO APTO EN CIUDAD VERDE, CONJUNTO RESIDENCIAL HELICONIA, DE 43 MTRS, 2 PISO, CONTA DE: 3 ALCOBAS CON CLOSET, SALACOMEDOR, COCINA INTEGRA		\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$2,786,666.67	
4	TV 42 # 14 - 9 SOACHA Piso 2 INT 11CO HELICONIA P H Apartamento ubicado en el segundo piso torre 11 con 42 mts 2 con tres alcobas un baño sala comedor cocina totalmente terminado Contacto WIL		\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	1	\$		\$	\$2,660,000.00	3112636848
Del inmueble		303		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	41	37.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,837,333.33
2	5	43	37.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,406,666.67
3	6	43	37.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,786,666.67
4	7	42	37.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,660,000.00
9 años										
										PROMEDIO
										DESV. STANDAR
										COEF. VARIACION
										7.20%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,865,044.38	TOTAL	\$107,467,814.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,480,288.95	TOTAL	\$93,035,638.68
VALOR TOTAL	\$100,251,739.17			

Observaciones:

Se hizo estudio en diferentes paginas inmobiliarias y se hizo un barrido por el conjunto para poder obtener este valor

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-soacha-soacha-heliconia-ciudad-verde-pid17690371843-2-habitaciones-1-banos874-M4877275>

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3263-e28db2960810-99c9-6f8ae34ba301?page=1&pos=11&t_sec=1&t_of=2&t_pyid=b9eecc5fd-d0b-4107-a86b-a50edbf0fb5

3.-https://casas.mitula.com.co/detail/trafficW/mitula-CO-4490054702471334911?search_terms=apartamentos-heliconia&page=1&pos=14&t_sec=1&t_of=2&t_pyid=037c65c8-32c2-48bd-bf08-d442e2d8a0ce

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

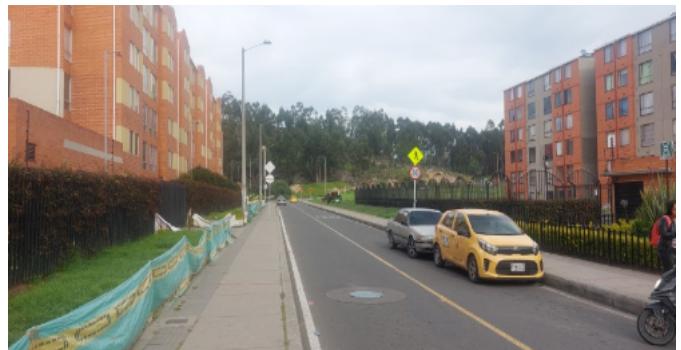
Plano

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1

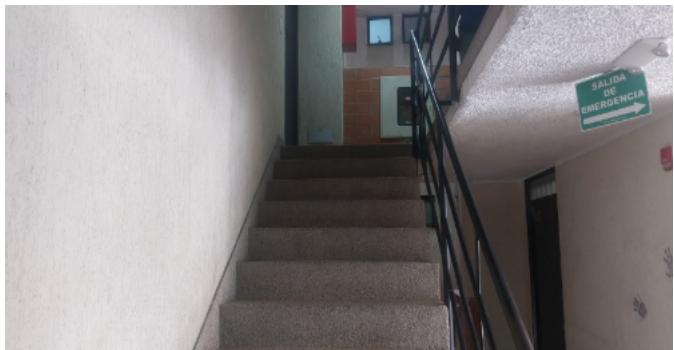


Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



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

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

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

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

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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1109841364



PIN de Validación: M980k8e



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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. 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 avaluador AVAL-78537887.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra vigente y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativo

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
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociativo



PIN de Validación: M98008e



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



Autoridad Nacional de Avaluos
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

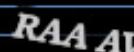
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificios, Obrajes y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción
08 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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: M98068e



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



Autoridad Nacional de Avaluaciones
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

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
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, religiosos, históricos, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

- Samovianas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción
08 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
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12: Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: M98008e



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 100-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1109841364 Régimen
08 Ago 2022 Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERÓ 102 NUMERO 155-60 TORRE2 AP RT308
Teléfono: 3233870771
Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos-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(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 78537697

Bj(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA 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 QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: M98008e



PIN DE VALIDACIÓN

6189 05 6e

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Rosales
RAA AVALUO: LRCAJA-1109841364 M.I.: 051-178747
Firma: *Alexandria Suárez*
Alexandria Suárez
Representante Legal