



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1019002857

Fecha del avalúo	Fecha de visita	31/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 11A 191A 52 IN 6 AP 803, GR INT 7 1GR 29	
Barrio	Tibabita	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	Pedro alejandro cepeda sanchez y otro	

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: DIEGO FRANCISCO CEPEDA SANCHEZ

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 **Pedro alejandro cepeda sanchez y otro** ubicado en la KR 11A 191A 52 IN 6 AP 803, GR INT 7 1GR 29 Tibabita, 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 \$347,840,065.72 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y siete millones ochocientos cuarenta mil sesenta y cinco).

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	APARTAMENTO 803	64.82	M2	\$5,366,246.00	100.00%	\$347,840,065.72
TOTALES					100%	\$347,840,065

Valor en letras

Trescientos cuarenta y siete millones ochocientos cuarenta mil sesenta y cinco 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	347,840,065.00
Proporcional	0	347,840,065	Valor asegurable	347,840,065
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10190 02857	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	DIEGO FRANCISCO CEPEDA SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1019002857	Teléfono	3016934601
Email	diegofc2028@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	Pedro alejandro cepeda sanchez y otro				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80816978	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 11A 191A 52 IN 6 AP 803, GR INT 7 1GR 29				
Conjunto	Conjunto residencial kepler				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Tibabita	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si

Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 11A 191A 52 al norte de bogota</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la autopista norte pasando por la calle 170 y se debe llegar hasta la calle 192 despues del terminal de transporte del norte por esa se coje hasta llegara a la carrera 11 a donde se encuentra el predio</p> <p>El apartamento cuenta con los servicios publicos del agua luz y gas todos instalados y funcionando</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	803																														
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>70.77</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>64.82</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	70.77		AREA PRIVADA	UND	VALOR	M2	64.82		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>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																															
M2	70.77																																
AREA PRIVADA	UND	VALOR																															
M2	64.82																																
AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR																															
M2																																	
AREA LIBRE COMUN	UND	VALOR																															
M2																																	
ÁREA	UND	VALOR																															
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																																
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>65</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	65		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>64.82</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	64.82		AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR	M2								
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																															
M2	65																																
AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR																															
M2																																	
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																															
M2	64.82																																
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>Los proyectos de vivienda son altos de observan varias constructoras en esta zona de usaquen en construcción como es el proyecto de vivienda terrazza park de la 183 . Hay proyectos de vías como la ampliación de la carrera 9 lo que conlleva a aumentar los proyectos de viviendas en esta zona</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 1753 24 07 2012 notaría 40 de bogota Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021 VIGENTE POT</p>																																

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5434	EscrituraDePropiedad	30/10/2013	48	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20704095	29/05/2024	AAA0236PWL W	0.1876%	AAA0236PWL W	interior 6 apartamento 803

Observación

El predio fue hipotecado con cuantía indeterminada al banco de bogota el 30 de octubre de 2013 en la notaria 48 de bogota , El cliente aporte la carta que fue entregada el dia 30 de mayo del presente año donde soporta el levantamiento de la prenda al banco de bogota donde l predio a futuro se debe actualizar el certificado de libertad para que quede libre de cualquier gravamen a la prenda . Se concluye que el predio esta apto para cualquier negociacion

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1R029	Privado	50N-20704378	9.90	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	250

Observación

Cuenta con un garaje en el sotano en el interio 7 donde queda al frente del interior 6 donde queda demasiado practico para el usuario . , Actualmente cuenta con 250 garajes privados , 60 garajes comunales, 24 parqueaderos para motos

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	4	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	100-200	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	300-400		
Comercial	Bueno	mas de 500		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	Es una zona agradable teniendo importantes vias como la carrera 7a la carrera 9a la calle 192 , estamos muy cerca a MAKRO , Terminal del norte ,colegio los pinos etc			
PROPIEDAD HORIZONTAL				
Escritura de Propiedad Horizontal	1753		Fecha escritura	24/07/2012
Notaria escritura	40		Ciudad escritura	Bogotá D.C.
Valor administración	233000	Total unidades	414	Terraza comunal
				Si

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	9
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 1753, Fecha escritura: 24/07/2012, Notaría escritura: 40, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 233000, Total unidades: 414, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 9				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
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	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Es una buena construcción donde no se observa deficiencias en su estructuras				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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	Pisos laminados paredes estucadas y pintadas puerta de acceso con chapa de seguridad ventanas aluminio y vidriera techos rustico,cocina pisos baldosas integral ventana en la zona de lavado con gas natural , lavadero , baño con división en vidrio pisos baldosas habitacion principal closet madera pisos igual baño privado división vidrio pisos baldosas techo en driwal tiene una ventana en aluminio tercera habitación closet ventanas en aluminio, salón de estudio con ventana en alumino							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 11A 191A 52 IN 6 AP 803, GR INT 7 1GR 29 | Tibabita | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7690535
GEOGRAFICAS : 4° 46' 8.5938''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0319297
GEOGRAFICAS : 74° 1' 54.948''

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, TApartamento de 69 Mts2, muy iluminado, tres habitaciones , dos baños, un parqueadero cubierto, sala comedor, cocina integral, piso laminado. Ubicado en conjunto cerrado con par	12	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$		\$	\$5,388,059.70	
2	KR 11A 191A 52, conjunto residencial kepler apartamento en el piso 11 consta de 3 alcobas 2 baños sala comedor zona de estudio cocina integral y zona de ropas tiene un parqueadero privado totalmente	11	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	1	\$		\$	\$5,407,692.31	3112411324
3	KR 11A 191A 52, conjunto residencial kepler APARTAMENTO en el segundo piso conta este apartamento de 3 alcobas 2 baños sala comedor hall sala de estudio cocina integral zona de ropas y un parqueader	2	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$		\$	\$5,261,538.46	3104518409
4	KR 11A 191A 52, conjunto residencial keple, el apartamento esta en el interior 5 apartamento 702 consta de 3 habitaciones 2 baños sala comedor cocina integral pisos ceramica zona de ropas y 1 parquea	7	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	1	\$		\$	\$5,407,692.31	3173700766
Del inmueble		803	.	.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	70	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,388,059.70
2	12	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,407,692.31
3	12	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,261,538.46
4	12	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,407,692.31
	12 años									
									PROMEDIO	\$5,366,245.70
									DESV. STANDAR	\$70,415.67
									COEF. VARIACION	1.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,436,661.36	TOTAL	\$352,404,389.67
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,295,830.03	TOTAL	\$343,275,702.23
VALOR TOTAL	\$347,840,065.72			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-cir-kepler-3-habitaciones-2-banos-1-parqueo/MC4863259>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



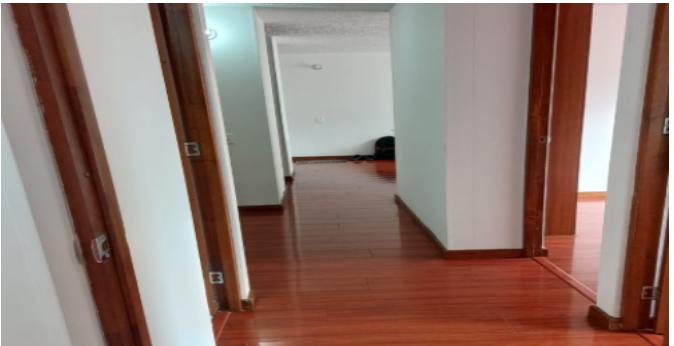
Zona de Ropas



Zona de Ropas



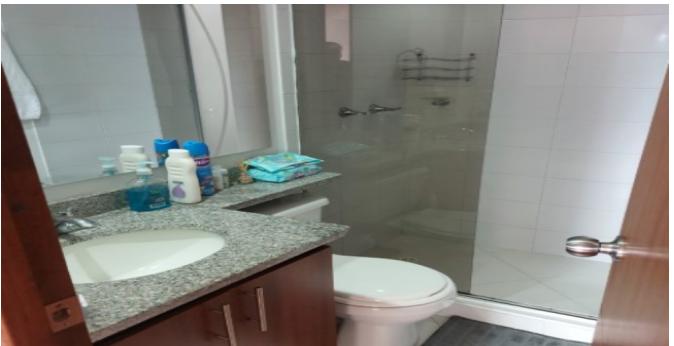
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Clóset 1



Habitación 3



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



FOTOS General

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-1019002857



PIN de Validación: M98008e



Registro Abierto de Avaluadores

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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

https://www.ana.org.co

Carrera 10 # 10-300

Bogotá D.C. - Colombia

Límites geográficos de atención A.M.R.

En Bogotá 100 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 activo 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 Asistido

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tareas 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 Asistido

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 Asistido



PIN de Validación: M98008e



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



Autoridad Nacional de Avalaciones
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

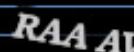
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción 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 numerales 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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: M980686



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



Autoridad Nacional de Avaluaciones
http://anavaleo.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, cultural, 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 avalúadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 100-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 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-1019002857 Régimen
08 Ago 2022 Régimen Académico

M.I.: 50N-20704095

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: 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 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(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 78537697

El(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: M189006e



PIN DE VALIDACIÓN

6189006e

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-1019002857 M.I.: 50N-20704095

Firma:

Alexandria Suárez
Representante Legal