



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 104 # 16-28 TORRE 4 APARTAMENTO 601		
Barrio	LA LAGUNA FONTIBON		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CARO SARMIENTO WILLIAM FERNANDO Y OTRO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: LEIDY JOHANA LEBRO WILCHEZ

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 **CARO SARMIENTO WILLIAM FERNANDO Y OTRO** ubicado en la CARRERA 104 # 16-28 TORRE 4 APARTAMENTO 601 LA LAGUNA FONTIBON , 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 \$181,533,597.20 pesos m/cte (Ciento ochenta y un millones quinientos treinta y tres mil quinientos noventa y siete).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento 601	47.80	M2	\$3,797,774.00	100.00%	\$181,533,597.20
TOTALES					100%	\$181,533,597
Valor en letras Ciento ochenta y un millones quinientos treinta y tres mil quinientos noventa y siete Pesos Colombianos						

Perito actuante



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	181,533,597.00
Proporcional	0	181,533,597	Valor asegurable	181,533,597
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1016000559	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	LEIDY JOHANA LEBRO WILCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1016000559	Teléfono	3114441290
Email	leidy271109@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARO SARMIENTO WILLIAM FERNANDO Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80228092 Y OTRO	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 104 # 16-28 TORRE 4 APARTAMENTO 601				
Conjunto	CONJUNTO DE RESERVA DE CANTABRIA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LA LAGUNA FONTIBON	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Carera 104 numero 16-28 barrio laguna de fontibon</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Tomar la ciudad de cali de norte a sur y llegar ala calle 13 en direccion occidental hasta llegar a la carrera 106 antes de la zona industrial de fontibon. El predio queda sobre la calle 13 en exelente ubicacion.</p> <p>El zona cuenta con servicios de agua luz y gas vías pavimentadas alumbrado publico e innumerables rutas de transporte publico .El predio en mencion cuenta con los contadores de agua luz y gas y son funksionales e instalados</p>				



Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	601																																																		
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52.37</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>47.80</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>47.6222</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>47.80</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	52.37	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	47.80	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2					ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.6222	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.80	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	52.37	AREA	M2																																																	
AREA PRIVADA	M2	47.80	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																																																	
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																																				
AREA LIBRE COMUN	M2																																																				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.6222	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.80																																																
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																																																	
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 con una alta demanda en la parte inmobiliaria donde se encuentran varias constructoras en proceso de construccion de apartamentos VIS donde se en cuenta constructora GALIAS, AMARILLO Y BOLIVAR donde son las mas representativas actualmete en esta zona de Fontibon																																																				
Comportamien to 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.																																																				
Reglamentació n urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal::</b> ESCRITURA # 13 del 04-01-2012 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESERVA DE CANTABRIA <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Plan de ordenamiento territorial vigente 555 de 2021 POT																																																				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
11153	EscrituraDePropiedad	29/12/2017	72	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50c-1836258	06/07/2024	AAA0237TFMS	0.2705	AAA0237TFMS	Apartamento 601

Observación

El predio se observa en sus títulos que no tiene ningun impedimento Juridico, donde en la actualidad no tiene restricciones, embargos, sanciones, hipotecas el predio . Donde en su certificado de libertad se visualiza quienes son los propietarios

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Comunales			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		184
Observación	Los parqueaderos son dados por sorteo, hay 14 parqueaderos para visitantes, motos 38 , 4 parqueaderos visitantes de motos El conjunto cuenta con parqueaderos al aire libre y el el sotano								

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	100-200	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un predio consolidado de características residencial, comercial e industrial donde por su estrategica ubicacion son apartamentos apetecidos por sus compradores				

Escritura de Propiedad Horizontal	13		Fecha escritura	04/01/2012	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	159000	Total unidades	364	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	601	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citéfono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	7
<b>#Sotanos</b>	1				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 13, Fecha escritura: 04/01/2012, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: bogota, Administración: 159000, Total unidades: 364, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 601, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 7</p> <p>El conjunto cuenta con 7 torres y cada una tiene un asensor , hay un sotano para parqueaderos, tiene 2 salones comunales , gimnasio, cancha de Microfutbol, parque infantil, shut para basura y parqueaderos</p>				

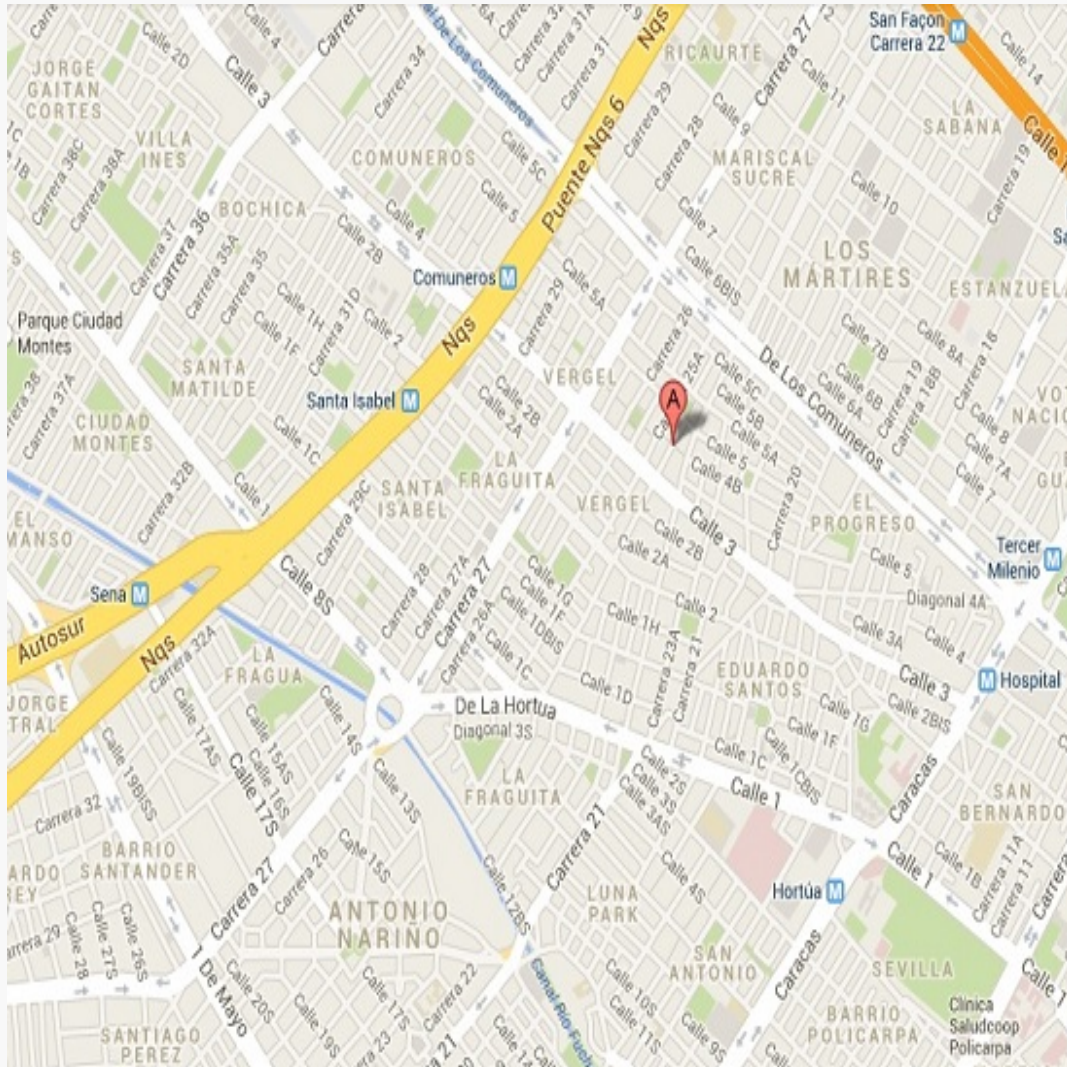
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Es un Apartamento construido con las normas establecidas por el estado .				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	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: 2, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Sala comedor pisos en porcelanato techo en drywall con balas en luz LED, cocina con horno , mobiliarios extractor mesón en mármol pisos porcelanato zona de ropas con lavadero con sistema hidráulico . 2 habitaciones son con pisos laminados techo driwall closet espacion con madera baño ducha eléctrica sin división inodoro lavamanos no hay calentador a gas la tercera habitación pisos en baldosa techo en drywall. Puerta de acceso con 3 chapas de seguridad							

**Dirección:** CARRERA 104 # 16-28 TORRE 4 APARTAMENTO 601 | LA LAGUNA FONTIBON | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.671333443910329

GEOGRAFICAS : 4° 40' 16.7982''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.15163695812225

GEOGRAFICAS : 74° 9' 5.8926''



#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 104#16-28 Reserva de Cantabria fontibon .Apartamento en la torre 5 primer piso consta de 2 baños cocina semi integral 2 alcobas mas 1 estudio zona de lavanderiiaa en exelente estado no tien	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,577,405.86	3003617533
2	Carrera 104#16-28 Reserva de Cantabria fontibon .Esta ubicado en la torre 4 201 consta de 3 alcobas ,2 baños , cocina integral mesones en marmarmol en cocina y baños . zona de lavanderia , no tiene	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$3,974,895.40	3143935119
3	Venta De Apartamento Bogotá Reserva De Fontibón,Apartamento en venta de 46m2, con vista interior, ubicado en un 14avo piso (Torre 11 Apto 1410), acceso por ascensor, parqueadero comunal. Consta de 2	1111 1111 11	\$195,800,000	0.95	\$186,010,000		\$		\$	\$4,043,695.65	
4	Apartamento en Venta, EL RECODO FONTIBON,Apartamento piso 4 interior con buena vista , excelentes acabados, iluminado, 56 mts2,, un lugar para disfrutar sus espacios en familia, habitaciones cómodas,	4	\$193,000,000	0.95	\$183,350,000		\$		\$	\$3,595,098.04	
<b>Del inmueble</b>		<b>601</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA	AREA	FACTOR	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR	FACTOR	FACTOR	RESULTADOS
---	------	------	------	--------	-------------	-------------	--------	--------	--------	------------

		CONSTRUIDA	PRIVADA	ACABADOS			TAMANO	UBICACION	HOMOLOGACION	
1	12	52.37	47.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,577,405.86
2	12	52.37	47.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,974,895.40
3	14	52	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,043,695.65
4	12	56	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,595,098.04
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,797,773.74
									DESV. STANDAR	\$245,960.10
									COEF. VARIACION	6.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,043,733.84	TOTAL	\$193,290,477.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,551,813.64	TOTAL	\$169,776,691.94
VALOR TOTAL	\$181,533,597.20			

Observaciones:
Es un apartamento que esta muy bien conservado con buenos materiales en sus acabados cocina integral con honrno y 2 habitaciones con pisos laminados
Enlaces:
<div>3 - <a href="https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2440870352-venta-de-apartamento-bogota-reserva-de-fonitbon_-jMfpolycard_client=search:nordic&amp;position=11&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=2843710e-b19e-4c52-a533-08021082cdfd">https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2440870352-venta-de-apartamento-bogota-reserva-de-fonitbon_-jMfpolycard_client=search:nordic&amp;position=11&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=2843710e-b19e-4c52-a533-08021082cdfd</a></div> <div>4 - <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ja-esperanza-3-habitaciones-2-banos/14433-M4189227">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ja-esperanza-3-habitaciones-2-banos/14433-M4189227</a></div>

Plano

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



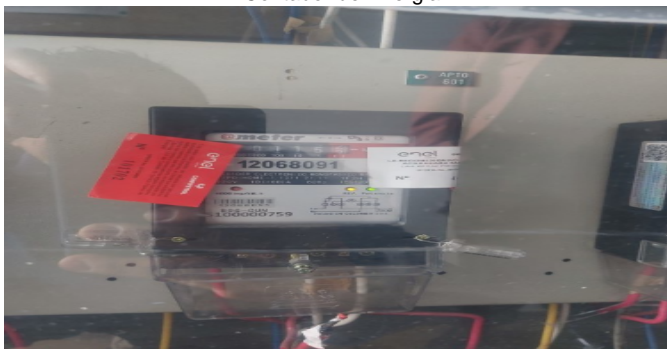
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua





Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



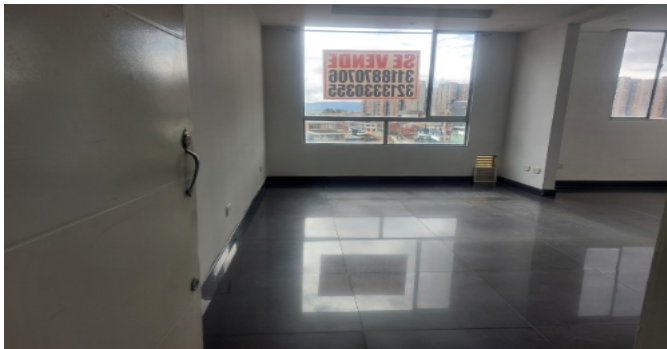
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1





Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



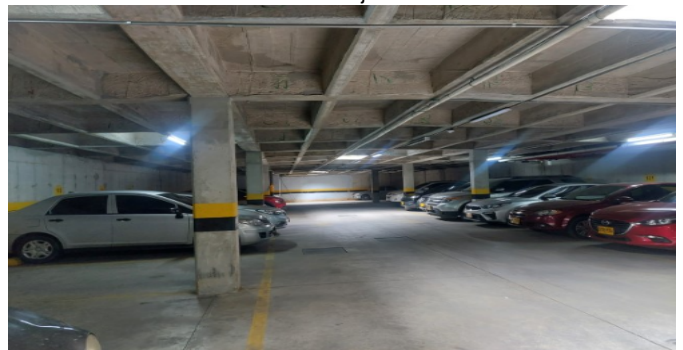
Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ





Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ





Otras Zonas Sociales-CJ



**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 LRCAJA-1016000559**



PIN de Validación: b540ad0



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b54Qad0



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b54Qad0



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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





PIN de Validación: b540ad0



Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1016000559 M.I.: 50c-1836258

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT306  
Teléfono: 3233970771  
Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

El(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra al 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 este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b5f40ad0



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5f40ad0**

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1016000559 M.I.: 50c-1836258**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal