



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	30/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	TV 14Q 68A 35 SUR
Barrio	Costa rica
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Wilson Cañón Gomez 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](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: LUIS MIGUEL RODRIGUEZ ACOSTA

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 **Wilson Cañón Gomez y otro** ubicado en la TV 14Q 68A 35 SUR Costa rica, 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 \$262,451,896.02 pesos m/cte (Doscientos sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos noventa y seis).

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 de Terreno	lote	40.1	M2	\$2,524,184.00	38.57%	\$101,219,778.40
Area Construida	casa	122.78	M2	\$1,313,179.00	61.43%	\$161,232,117.62
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$262,451,896</b>

Valor en letras

Doscientos sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos noventa y seis 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	262,451,896.00
Proporcional	0	262,451,896	Valor asegurable	262,451,896
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-10229 48174	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LUIS MIGUEL RODRIGUEZ ACOSTA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1022948174	<b>Teléfono</b>	3058193083
<b>Email</b>	luis.rodriguez8174@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Wilson Cañón Gomez y otro				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	79630637 y otro	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	TV 14Q 68A 35 SUR				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION COSTA RICA				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Costa rica	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> TV 14 Q 68 A 35 SUR</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Punto de partida portal suba se toma hasta el portal usme tomando la vía suba hasta la carrera 30 de ahí hasta la sexta toma la vía caracas hasta el portal usme de ahí se toma por 10 minutos hasta el predio vía la aurora hasta llegar a la urbanización costa rica</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios públicos, agua, luz, gas con sus contadores funcionales</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.08	AREA DE TERRENO	M2	40.1
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	122.78
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38.08	AREA DE TERRENO	M2	40.1
AREA PISO 1	M2	38.08	AREA PISO 1	M2	40.1
AREA PISO 2	M2	38.08	AREA PISO 2	M2	40.1
AREA PISO 3	M2	38.08	AREA PISO 3	M2	40.1

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.9	36.09
Indice construcción	0.9	36.09

<b>Forma Geometrica</b>	rectangular	<b>Frente</b>	3.34	
<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	0.27	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas			

<b>Actualidad edificadora</b>	Hay varios proyectos de vivienda VIS en especial el GRUPO SOLERIUM S.A. con el proyecto casa real, hay otros proyectos en esta zona como balcones del portal y el campo
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Pot 555
<b>Area Del Lote</b>	40.1
<b>Forma Del Lote</b>	rectangular
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Residencial urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Tratamiento</b>	Consolidacion
<b>Antejardin</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	El predio no se encuentra en esta zona
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	El predio seleccionado se encuentra em una zona de amenaza baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
822	EscrituraDePropiedad	09/03/2008	21	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50s-1112405	08/07/2024	AAA0021AFMS		

**Observación** El predio no tiene ningún impedimento jurídico

**Observación**

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

**EQUIPAMENTO****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	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	300-400			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>					

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	0-3 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2008	<b>Edad Inmueble</b>	16 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	No				
<b>Observación</b>					

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Descripción de la casa el primer piso consta de sala comedor un baño y una cocina, sus pisos son en cerámica con una pared tipo veneciano techos con mampostería pintada, con rejas en las ventanas del 1.er piso para seguridad puerta metálica con 2 chapas cocina integral sin estufa, pero tiene extractor, no hay calentador a gas para calentar el agua, su cocina tiene 4 mobiliarios, escaleras del 1. <sup>º</sup> al segundo piso en material con pasamanos en madera. El segundo piso consta de 2 alcobas, está la principal, sus pisos están laminados, paredes hay tipo veneciano y las demás pintadas. La alcoba principal tiene una ventana con rejas para seguridad, techo con mampostería, closet de madera y puerta de madera, la otra alcoba pisos laminados, una pared tipo veneciano, techo con mampostería, una ventada de madera que va al ducto de aireación closet y puerta en madera. Un segundo baño con tina excelentes acabados. Tercer piso techos en el hall en driwall tercera alcoba con pisos en laminados techo mampostería una ventana en madera una pared tipo veneciano, puerta y closet en madera, hay un tercer baño social con ducha división en acrílico e inodoro y lavamanos, hay una habitación de estudio con una ventana hacia el patio en aluminio puerta madera, pisos laminados y paredes pintadas, por último está el patio con cercha metálica y tejas plásticas con pisos baldosa llegando a una sola pared en 1.50 metros de altura con su lavadero
-------------	---

Dirección: TV 14Q 68A 35 SUR | Costa rica | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.5247014  
GEOGRAFICAS : 4° 31' 28.9236''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1214994  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 17.3964''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Transversal 14 p bis a 68a 96 sur Urbanizacion costa rica	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3138006766	40.1	160.32	\$1,316,654	\$211,085,969
2	TV 14Q 68A 50 SUR Urbanizacion Costa Rica	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3007226885	40.10	120.3	\$1,364,374	\$164,134,192
3	Tv 14 p #69a10s Urbanizacion Costarica	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3125372578	40.10	120.30	\$1,241,463	\$149,347,999
4	Calle 69 Sur Sn, Costa Rica, Usme, Bogotá D.C.	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3103649496	40.1	144	\$1,330,227	\$191,552,688
<b>Del inmueble</b>					<b>40.1</b>	<b>122.78</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$263,914,031	\$6,581,397	1.0	1.0	1.00	\$6,581,397
2	\$16,365,808	\$408,125	1.0	1.0	1.00	\$408,125
3	\$59,652,001	\$1,487,581	1.0	1.0	1.00	\$1,487,581
4	\$64,947,312	\$1,619,634	1.0	1.00	1.00	\$1,619,634
					PROMEDIO	\$2,524,184.24
					DESV. STANDAR	\$2,758,710.00
					COEF. VARIACION	109.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,524,184.00	AREA	40.1	TOTAL	\$101,219,778.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,313,179.00	AREA	122.78	TOTAL	\$161,232,117.62
VALOR TOTAL		\$262,451,896.02				

Observaciones:

**Enlaces:**

4.-<https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/hogar-de-usme/costa-rica>

## CASA DE 4 PISOS EN URBANIZACION COSTA RICA USME

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	160.32
Area construida vendible	121.1
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$185,884,988
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,488,922
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	11.57 %
Valor reposición depreciado	\$1,316,654
Valor adoptado depreciado	\$1,316,654
<b>Valor total</b>	<b>\$159,446,799</b>

**CASA DE 3 PISOS CON 4 HABITACIONES 2 BAÑOS 2 COCINAS 1 PATIO 2 SALA COMEDOR EN  
URBANIZACION COSTA R**

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	120.30
Area construida vendible	120.3
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$184,657,011
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	TABLA DE FITTO Y CORVINI
Factor ajuste %	2 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,504,272
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	9.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,364,374
Valor adoptado depreciado	\$1,364,374
<b>Valor total</b>	<b>\$164,134,192</b>

CASA DE 3 NIVELES CON 7 HABITACIONES 2 BAÑOS 2 COCINAS 1 PATIO EN URB COSTA RICA USME

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	120.30
Area construida vendible	120.30
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$184,657,011
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,488,922
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	16.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,241,463
Valor adoptado depreciado	\$1,241,463
<b>Valor total</b>	<b>\$149,347,999</b>

3 pisos + terraza con domo en policarbonato. 1 piso: Garaje amplio (para auto y 2 motos sin obstruir)

#### Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	144
Área construida vendible	120.3
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$184,657,011
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	2 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,504,272
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	11.57 %
Valor reposición depreciado	\$1,330,227
Valor adoptado depreciado	\$1,330,227
<b>Valor total</b>	<b>\$160,026,308</b>

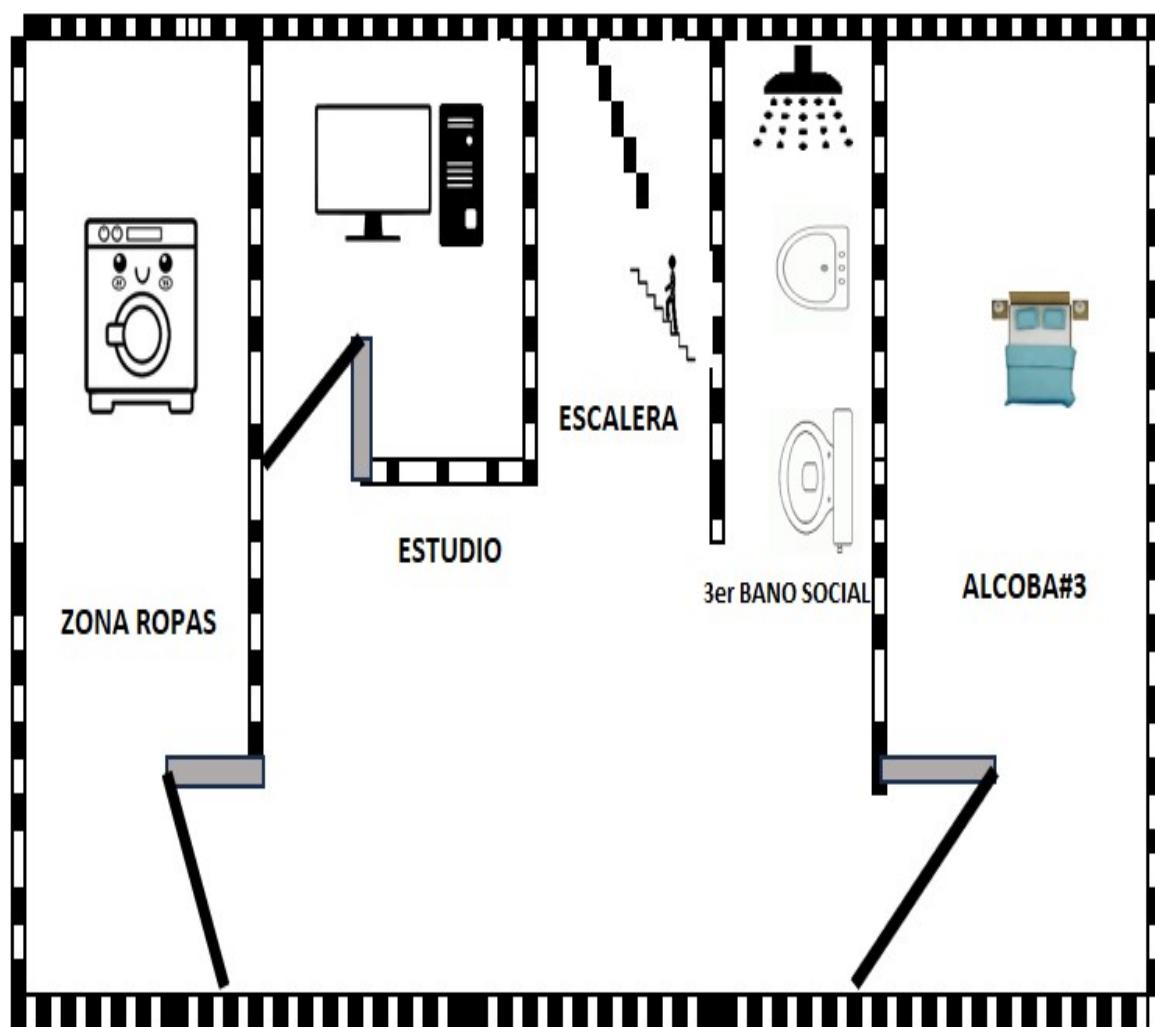
Plano

AREA DEL TERRENO: 40,1 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :122,78 Metros 2



## TERCER PISO



URBANIZACION NUEVA COSTA RICA

TV 14Q 68A 35 SUR

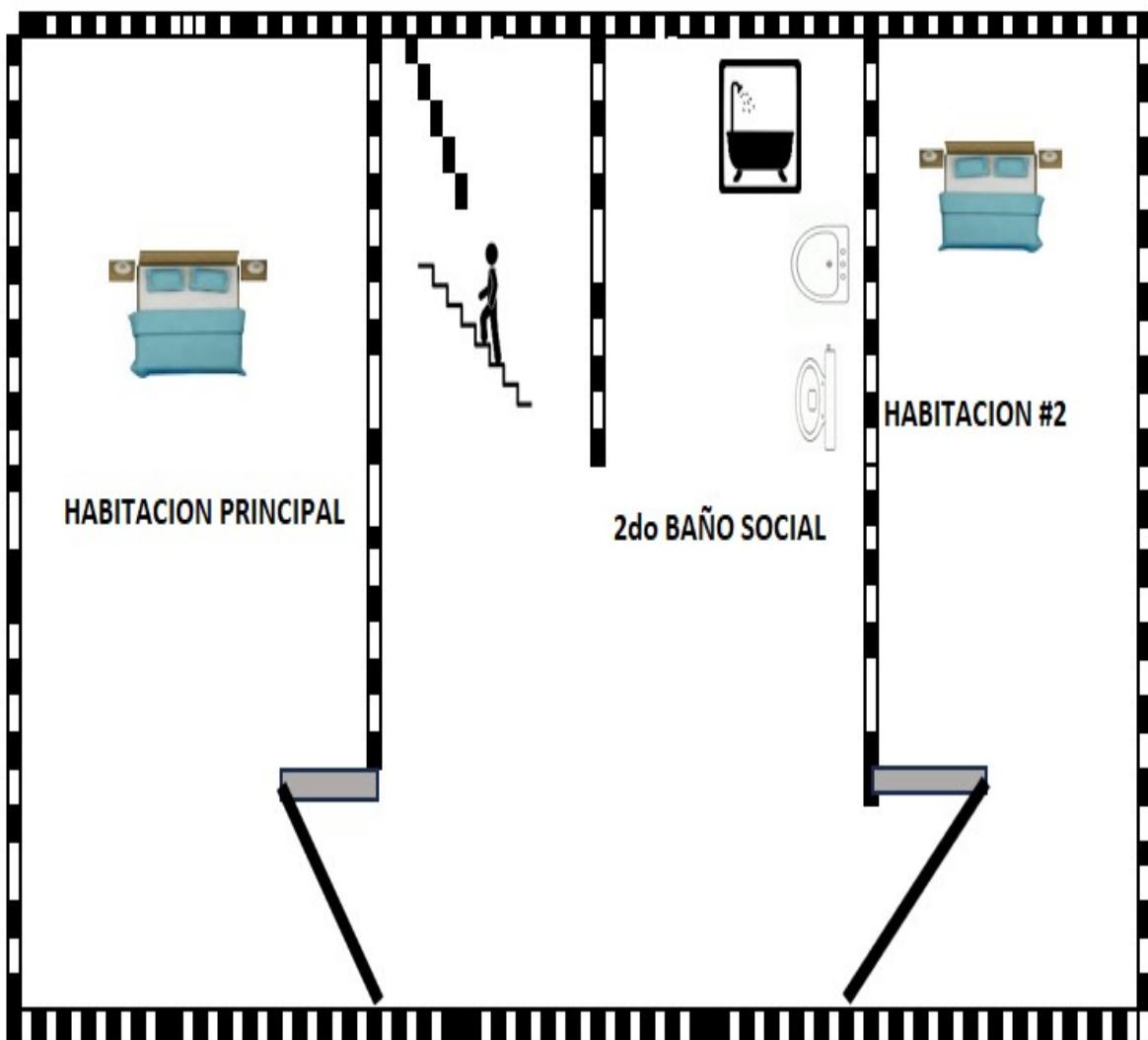
Plano

AREA DEL TERRENO: 40,1 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :122,78 Metros 2



## SEGUNDO PISO



URBANIZACION NUEVA COSTA RICA

TV 14Q 68A 35 SUR

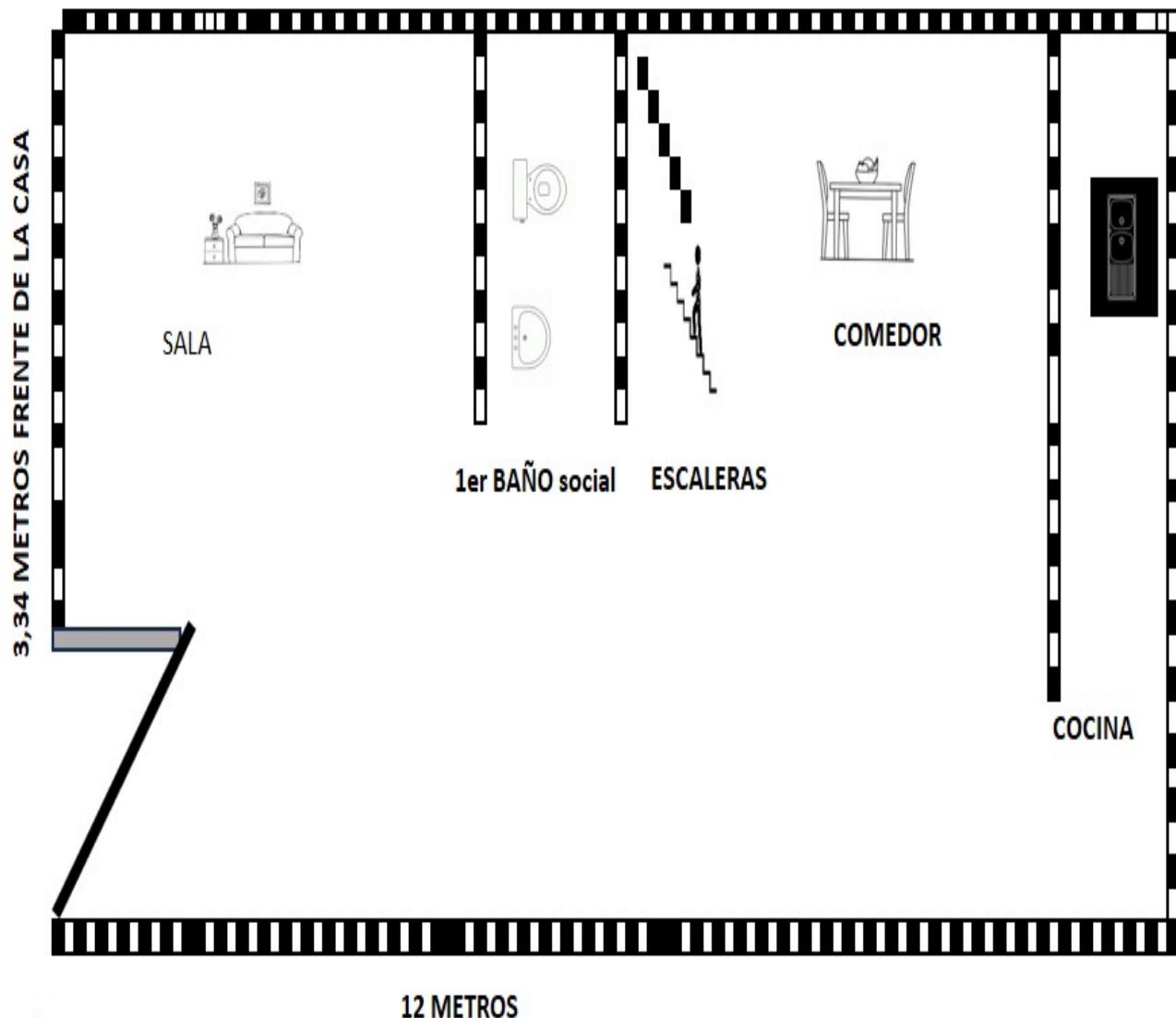
Plano

AREA DEL TERRENO: 40,1 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :122,78 Metros 2



**PRIMER PISO**



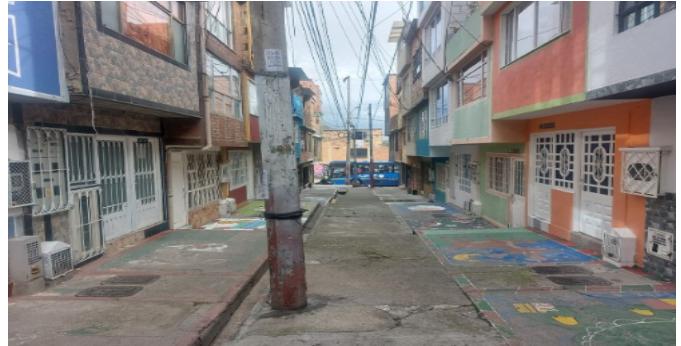
URBANIZACION NUEVA COSTA RICA

TV 14Q 68A 35 SUR

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



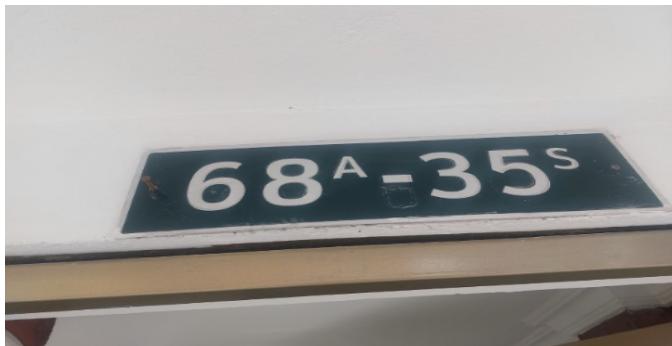
Contador de Gas



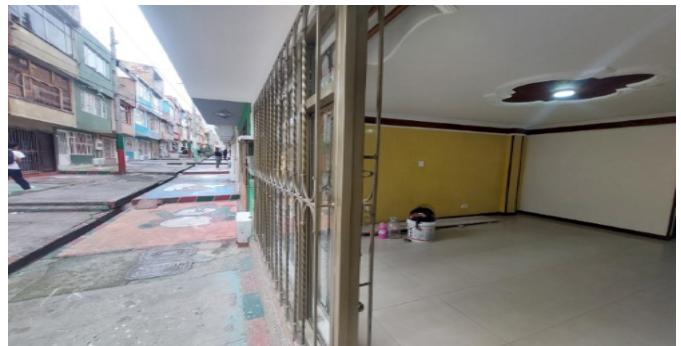
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala







Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



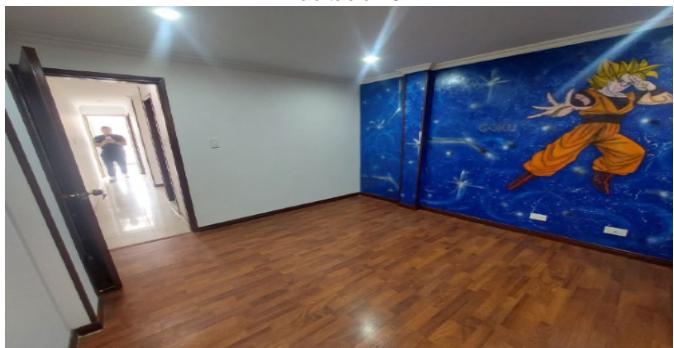
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Baño Social 3



Baño Social 3



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



**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 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-1022948174**



PIN de Validación: b5140ad0



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



autorregulador nacional de avaluadores  
http://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### 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 Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

##### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

##### Categoría 2 Inmuebles Rurales

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5140ad0



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



autorregulador nacional de asociaciones  
https://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
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

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: 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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5140ad0



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://anavaleo.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### 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: b5140ad0



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



Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1022948174 M.I.: 50s-1112405  
09 Ago 2022 | Régimen  
Régimen Académico

##### 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.

*Rosales*  
RAA AVALUO: LRCAJA-1022948174 M.I.: 50s-1112405  
Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandria Suarez  
Representante Legal