



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 77 111A -71 APARTAMENTO 301 INTERIOR 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 9 CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA		
Barrio	VILLAS DE GRANADA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LAGOS SUAREZ ZULLY MARGARITA Y OTROS		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CRISTIAN MAURICIO BAUTISTA JAIMES

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 **LAGOS SUAREZ ZULLY MARGARITA Y OTROS** ubicado en la CALLE 77 111A -71 APARTAMENTO 301 INTERIOR 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 9 CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA VILLAS DE GRANADA , 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 \$160,351,262.40 pesos m/cte (Ciento sesenta millones trescientos cincuenta y un mil doscientos sesenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	ap301	47.60	M2	\$3,368,724.00	100.00%	\$160,351,262.40
TOTALES					100%	\$160,351,262
Valor en letras Ciento sesenta millones trescientos cincuenta y un mil doscientos sesenta y dos 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	160,351,262.00
Proporcional	0	160,351,262	Valor asegurable	160,351,262
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1101597048	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	CRISTIAN MAURICIO BAUTISTA JAIMES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101597048	Teléfono	3103638503
Email	mauriciobautista02@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LAGOS SUAREZ ZULLY MARGARITA Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51914618 Y OTROS	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 77 111A -71 APARTAMENTO 301 INTERIOR 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 9 CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VILLAS DE GRANADA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CALLE 77 111A -71 APARTAMENTO 301 INTERIOR 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 9</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma transporte público, el transmilenio portal suba porta calle 80, ahí se toma un alimentador que diga villas de granada y bajarse en la parada 6 después de la iglesia del barrio Villas de granada, en este paradero el conjunto queda 20 metros, el predio queda sobre la calle 80</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los contadores del agua, luz y gas, todos instalados y funcionando</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	301																																																		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>51.7191</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>47.60</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>48.2</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>47.60</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	51.7191	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	47.60	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	48.2	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.60	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	51.7191	AREA	M2																																																	
AREA PRIVADA	M2	47.60	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	48.2	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.60																																																
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	Esta AR CONSTRUCTORES con el proyecto PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 Descripción Aptos. Con vista a la Reserva Natural y al parque la Florida compuestos por 3 alcobas, 2 baños, sala comedor, cocina abierta, zona de ropas independiente, balcón, parqueadero y depósito con exclusivos acabados. Zonas comunes para toda la familia con: Piscina cubierta y climatizada, cancha de squash, gimnasio, juegos infantiles con doble tablero de basket, terrazas panorámicas con BBQ, salón de juegos, espacio para centro de negocios y más. Existen muchos más proyectos con constructoras como BOLÍVAR, AMARILO, CUZESAR etc.																																																				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.																																																				
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 9218 11/10/1988 Notaria 29 Bogotá Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Reportes Uso del suelo (POT Dec. 555 de 2021 Vigente) SE ANEXA REPORTE																																																				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
286	EscrituraDePropiedad	11/02/1998	50	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1191790	13/08/2024	AAA0070UZOE	0.4668%	AAA0070UZOE	AP301

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El predio no tiene ningún impedimento legal, ya que sus títulos no se observa ningún problema jurídico, además la dirección física del conjunto es la misma del catastro

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales		12.5	Mt2	Sencillo	Lineal	No		0
Observación	El conjunto se tienen garajes que son dados por medio de sorteo a sus habitantes del conjunto, hay un total de 109 parqueaderos comunales, 34 para motos y 6 visitantes								

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	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un barrio que es muy central, donde cuenta con excelentes vías como la 80 que viene siendo la autopista Medellín, es un sector que cuenta con centros comerciales, clínicas, colegio, supermercados, almacenes grandes, superficies, etc.				

Escritura de Propiedad Horizontal	9218		Fecha escritura	11/10/1988	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	143500	Total unidades	270	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	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	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	No				
Observación	Escritura: 9218, Fecha escritura: 11/10/1988, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 143500, Total unidades: 270, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Citófono: Sí, Bomba eyectora: Sí, Bicicléro: Sí, Garaje visitante: Sí, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No. Cuenta el conjunto con 27 torres, 270 apartamentos				

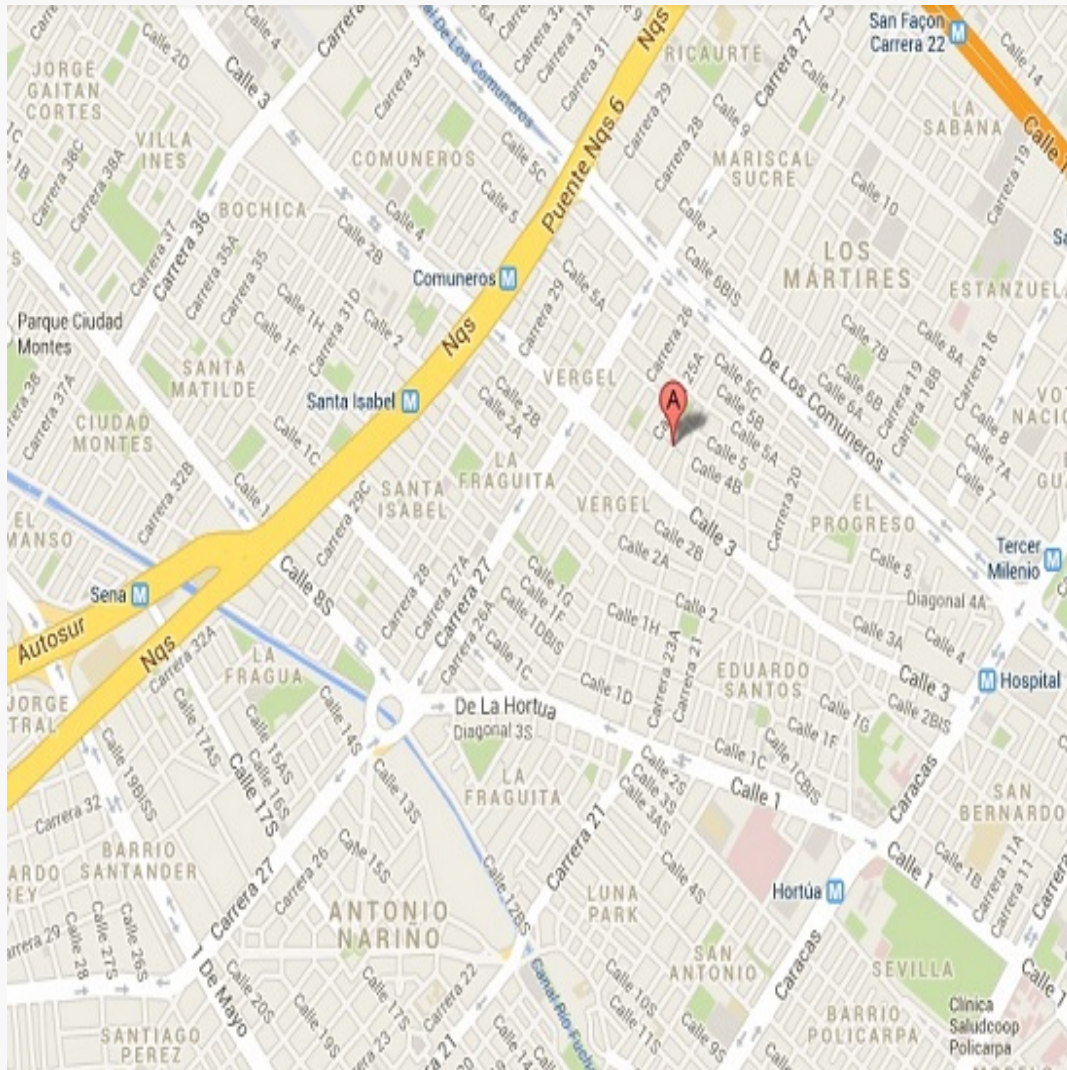
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1988	Edad Inmueble	36 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. Se observa el deterioro normal por los años				

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

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Sala comedor pisos en baldosa ventana metálica, paredes pintadas techo graniplast, puerta metálica 2 chapas, citófono, cocina totalmente enchapada puerta madera mesón aluminio extractor, mobiliario madera, y zona de ropas ventana metálica aireación no hay calentador, habitación principal closet puerta madera, ventana metálica techo graniplas, baño enchapado ducha eléctrica lavamanos inodoro mobiliario división vidrio techo no enchapado. Alcoba # 2 pisos, baldosa, closet, ventana, techo, graniplas puerta madera							

Dirección: CALLE 77 111A -71 APARTAMENTO 301 INTERIOR 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 9
CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA | VILLAS DE
GRANADA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7181452

GEOGRAFICAS : 4° 43' 5.3214''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1198990

GEOGRAFICAS : 74° 7' 11.6364''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Calle79 b #111a71 Conjunto residencial multifamiliar villas de granada	4	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,392,857.14	6013500696
2	Calle79 b #111a71 Conjunto residencial multifamiliar villas de granada	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$3,855,072.46	3123443547
3	Calle79 b #111a71 Conjunto residencial multifamiliar villas de granada	2	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000		\$		\$	\$2,822,463.77	3187077945
4	Calle79 b #111a71 Conjunto residencial multifamiliar villas de granada	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,592,436.97	3144845816
Del inmueble		301		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	36	51.71	47.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,392,857.14
2	36	72	69	0.90	1.0	1.0	1	1.0	0.9	\$3,469,565.21
3	36	72	69	1.07	1.0	1.0	1	1.0	1.07	\$3,020,036.23
4	36	51.71	47.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,592,436.97
	36 años									
									PROMEDIO	\$3,368,723.89
									DESV. STANDAR	\$246,564.40
									COEF. VARIACION	7.32%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,615,288.29	TOTAL	\$172,087,722.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,122,159.49	TOTAL	\$148,614,791.54
VALOR TOTAL	\$160,351,262.40			

Observaciones:

1. Hermoso apartamento en conjunto residencial Multifamiliar Villas de Granada en Engativa. Apartamento ubicado en un cuarto piso, cuenta con un gran espacio y con una excelente iluminación natural, el apartamento cuenta con cocina tradicional cerrada, zona de lavandería, sala y comedor en un solo ambiente, dos alcobas, y un baño El conjunto ofrece zonas comunes como salón social, zonas verdes, parque para niños, y portería. Ideal para disfrutar en familia, cerca de centros comerciales, parques, iglesias, hospitales y supermercados. Cerca al portal de la 80, parada de alimentador en frente del

conjunto. Cualquier información adicional contactarse con María Angélica Espinosa

2. Apartamento con una área privada de 69 mts2 cuenta con 3 habitaciones con pisos laminados, 2 habitaciones con closets, 2 baños con división en acrílico y enchapado , cocina semi Integral con zona de ropas con división en acrílico, sala y comedor y su hall sus pisos es en madera, todo el apartamento está pintado de blanco Contacto IVÁN RUBIANO

3. VILLAS DE GRANADA, apartamento de 70 m², tres alcobas, cada alcoba con closets propios y cuarto principal con baño privado, sala comedor amplio, cocina integral, un total de 2 baños, zona de lavandería, altillo para usar como depósito, excelente luz natural, parqueadero comunal, conjunto tranquilo, seguridad 247, excelente ubicación cerca de calle 80, zona de alta valoración. Informes David Ortiz.

4. Descripción

Cómodo apartamento ubicado en una zona con excelente oferta comercial y fácil acceso a transporte. Consta de 2 iluminadas habitaciones, 1 baño, sala-comedor y cocina tradicional; vista exterior/interior. Cuarto piso sin ascensor, parqueadero comunal; Estrato 3.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-villas-de-granada-et.-i-2-habitaciones-1-banos/164-M4892941>

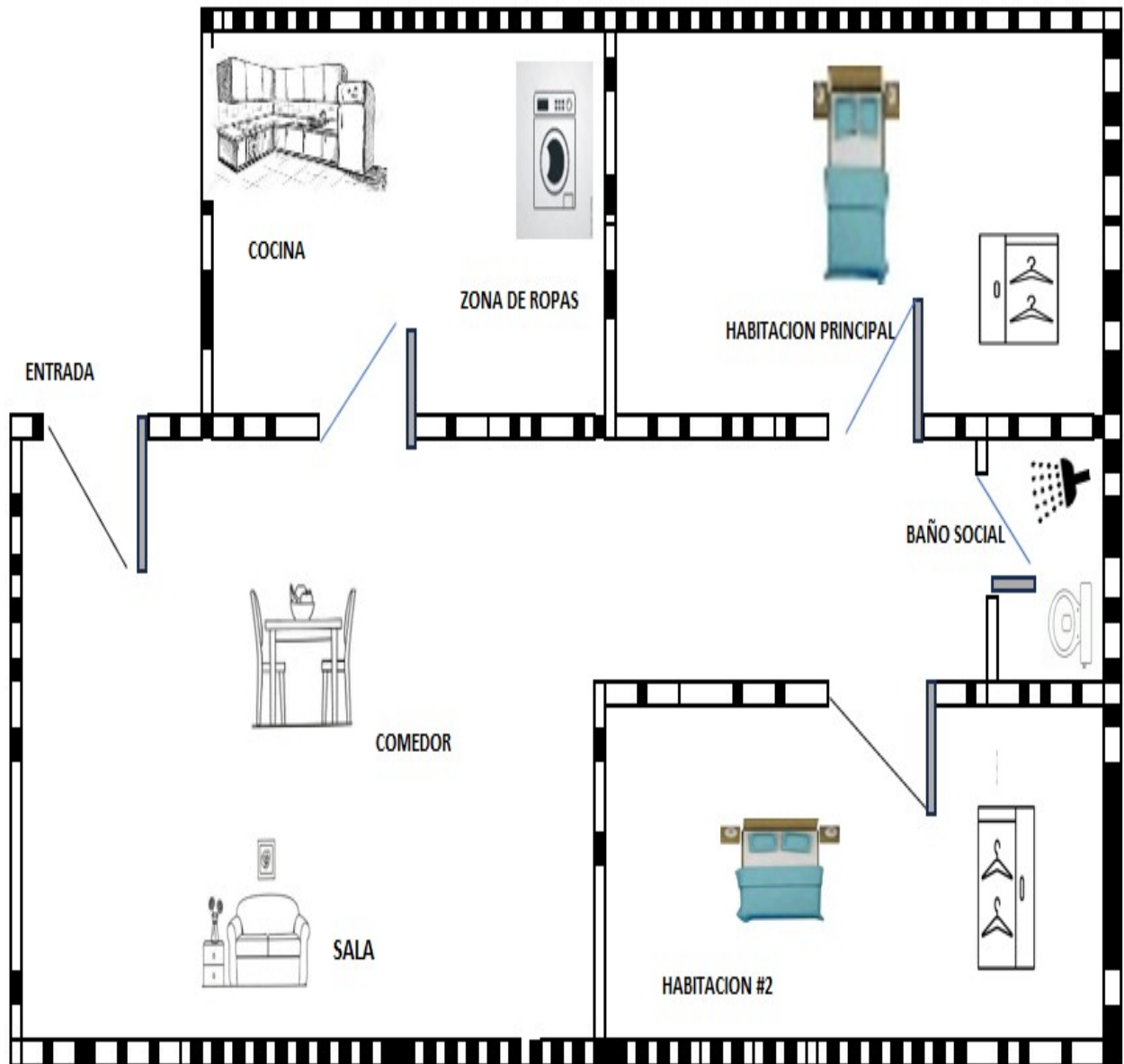
3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-villas-de-granada-et.-i-3-habitaciones-2-banos/183-M3535306>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191127196>

Plano

AREA PRIVADA:47,60 Metros 2

AREA CONSTRUCCION :51,71 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA

CALLE 77 111A -71 APARTAMENTO 301 INTERIOR 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 9 CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VILLAS DE GRANADA

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Citofono



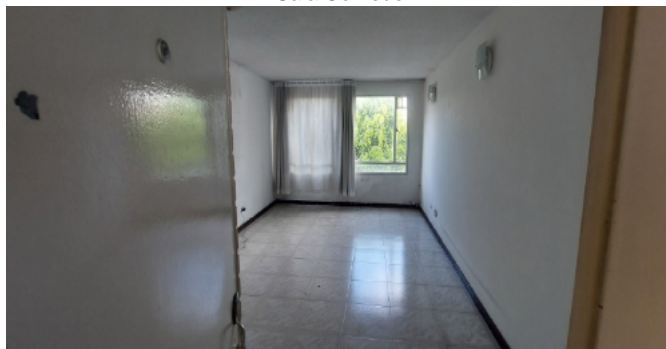
Citofono



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



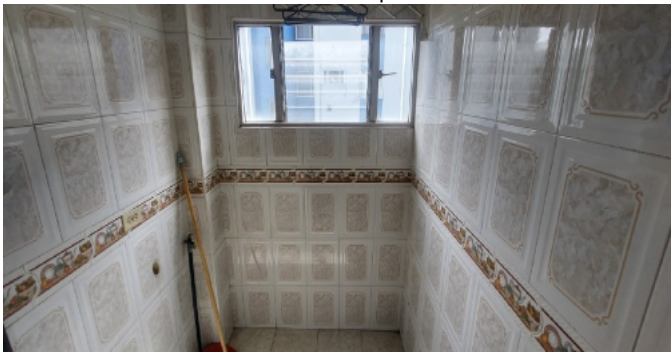
Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



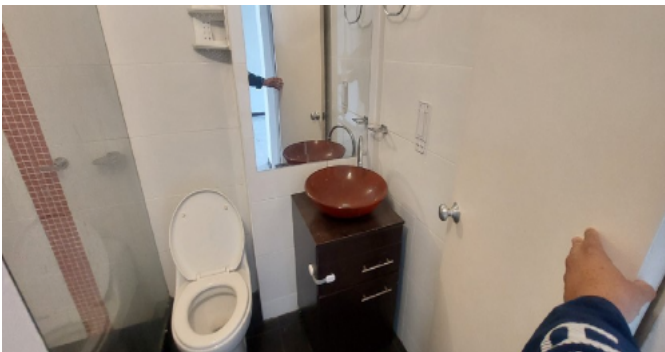
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



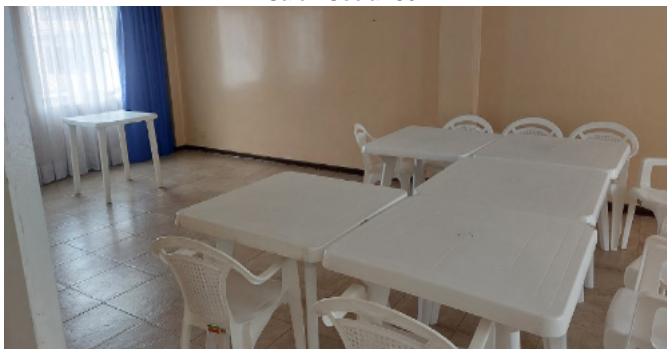
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



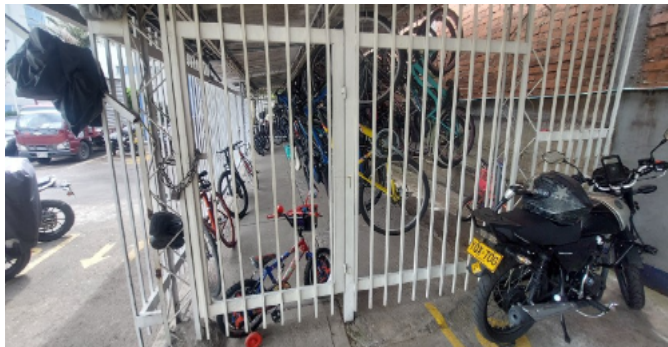
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-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-1101597048



PIN de Validación: c2td0b67

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

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: c2td0b67



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: c2td0b67



<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: c2td0b67



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.



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERÓ 102 NUMERO 155-50 TÖRRE2 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: c2fd0b67



PIN DE VALIDACIÓN

c2fd0b67

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 un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1101597048 M.I.: 50C-1191790


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal