



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	31/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822		
Barrio	Nueva castilla		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	TRUJILLO REN GUIDO MAURICIO		

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: WILLIAM CAMILO ORTIZ CARDENAZ

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 **TRUJILLO REN GUIDO MAURICIO** ubicado en la KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822 Nueva castilla, 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 \$249,361,119.70 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y nueve millones trescientos sesenta y un mil ciento diecinueve).

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	Apt 822	58.73	M2	\$4,245,890.00	100.00%	\$249,361,119.70
TOTALES					100%	\$249,361,119
Valor en letras Doscientos cuarenta y nueve millones trescientos sesenta y un mil ciento diecinueve 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	249,361,119.00
Proporcional	0	249,361,119	Valor asegurable	249,361,119
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1110262624	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	WILLIAM CAMILO ORTIZ CARDENAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110262624	Teléfono	3124616108
Email	william.ortiz4259@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	TRUJILLO REN GUIDO MAURICIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94477436	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Nueva castilla	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: KR 90 A 8A 10 TO 6 AP 822 Al inmueble se llega así: Se toma toda la vía ciudad de cali norte sur y se pasa por la calle 80, 26 y 13 hasta llegar cerca a la biblioteca tintal y se toma la calle 8a hasta la carrera 90, se llega al conjunto residencial El predio cuenta con los servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se anexa fotos de los contadores instalados				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	822																																
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>64.59</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>58.73</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>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	64.59	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	58.73	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	64.59	AREA	M2																															
AREA PRIVADA	M2	58.73	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<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>58.30</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>58.73</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 MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.73	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.73																														
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	Hay varios proyectos de constructoras como es Vizcaya es un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), este conjunto residencial está localizado en un sector de alto desarrollo y valorización ubicado al occidente de Bogotá. Los espacios están diseñados para que disfrutes de los beneficios de tenerlo todo en un mismo lugar. Su completa zona social cuenta con gimnasio, juegos infantiles, salón de juegos, terraza BBQ, parqueadero comunal y zonas verdes. Sus espacios cómodos te brindarán el bienestar que tu familia necesita para construir momentos inolvidables. Vías de acceso principales que favorecen tu movilidad: Avenida Américas, Avenida Ciudad de Cali, Avenida calle 13, Avenida Boyacá, nuevas vías Alsacia y Tintal. Hay varios proyectos por toda esta zona, una de las obras recientes que aumento la demanda en esta zona es la vía guayacanes que disparo la demanda de apartamentos																																		
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 2880 24 de julio 2014 notaria 47 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Reportes POT Dec. 555																																		

(Vigente) Uso del suelo (POT Dec. 555 de 2021 Vigente) SE ANEXA REPORTE

-

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
1400	EscrituraDePropiedad	23/04/2015	47	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50c1902958	30/08/2024	AAA0244DPXR	0.35%	AAA0244DPXR	Ap 822
Observación	No hay ningún impedimento jurídico del los títulos del bien				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
137	Común uso exclusivo	no	12.5	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	no	1
Observación	En la actualidad hay un total de 288 parqueaderos que son comunales, más 36 visitantes								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	Residencial	Área de	Comercial.	Demanda /	Fuerte

predominante		actividad		Interés	
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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El apartamento es ubicado en un excelente sitio donde está a pocos metros de vías importantes como es la vía guayacanes, la av. cali, Boyacá, la 13, por lo cual es muy fácil de acceso				
Escritura de Propiedad Horizontal	2880		Fecha escritura	24/07/2014	
Notaria escritura	47		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	278000	Total unidades	288	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	no				
Observación	Escritura: 2880, Fecha escritura: 24/07/2014, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: bogota, Administración: 278000, Total unidades: 288, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

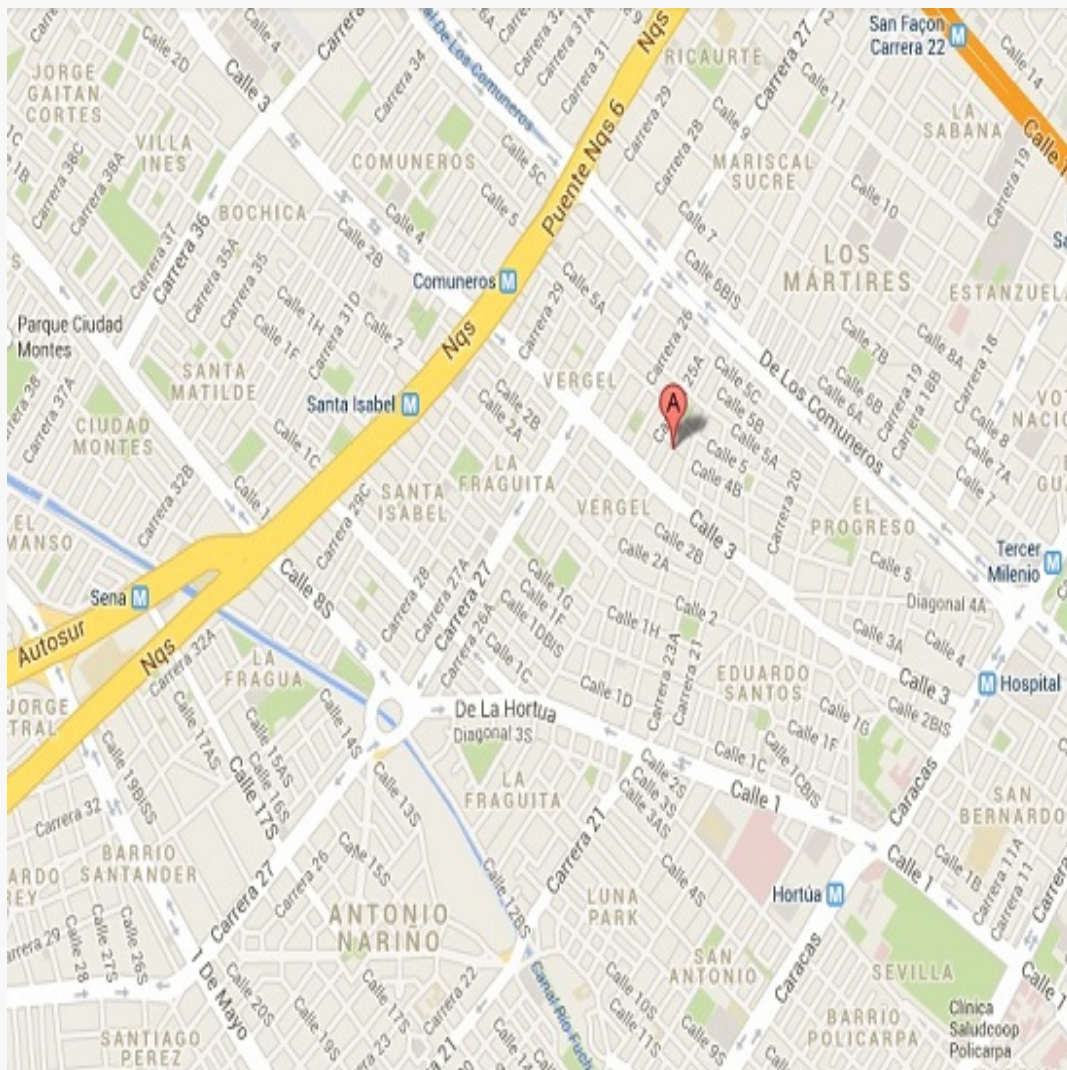
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	En el momento de la visita no se observa grietas o fallas de las estructuras.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal		Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos laminados, paredes pintadas y con estuco, y el techo terminado, cocina integral, calentador de gas mesón en mármol estufa a gas:ventana de ventilación en la cocina, zona de ropas baldosa paredes pintadas, con ventana, puerta madera, alcoba 3 con closet paredes terminadas ventana aluminio, puerta madera, alcoba 2 piso laminados, closet, ventana, puerta madera, baño social división vidrio lavamanos inodoro, techo driwall con luz led, puerta madera, alcoba principal pisos laminados ventana, closets, techo cementos terminada puerta madera, baño privado división vidrio inodoro techo driwal luz led puerta madera.							

KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822 | Nueva castilla | Bogotá D.C. | Cundinamarca



MAGNA SIRGAS: 4.653905
GEOGRAFICAS : 4° 39' 14.0574''

MAGNA SIRGAS: -74.1542311
GEOGRAFICAS : 74° 9' 15.231''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 90A 8A 10 Conjunto residencial navarra castilla reservado	7	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000		\$		\$	\$4,831,205.37	3115811912
2	KR 90A 8A 10 Conjunto residencial navarra castilla reservado	5	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$4,124,031.01	3114531139
3	Ciudad techo ii, Castilla, El triangulo, Pio xii, Zona occidental, Kennedy, , Bogotá	11	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000		\$		\$	\$3,964,028.78	3126359863
4	Apartamento en Venta, Nueva Castilla	2	\$288,000,000	0.95	\$273,600,000		\$		\$	\$4,209,230.77	60174987527 498752
Del inmueble		822		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	46.21	46.21	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	0.97	\$4,686,269.21
2	10	64.5	64.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,124,031.01
3	10	69.5	69.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,964,028.78
4	8	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,209,230.77
	10 años									
									PROMEDIO	\$4,245,889.94
									DESV. STANDAR	\$310,683.71
									COEF. VARIACION	7.32%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,556,573.66	TOTAL	\$267,607,570.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,935,206.23	TOTAL	\$231,114,661.86
VALOR TOTAL	\$249,361,119.70			

Observaciones:
1 Descripción:MODERNO APARTAMENTO EN CLUB HOUSE. CONSTA DE SALA COMEDOR, COCINA INTEGRAL ABIERTA, ZONA DE LAVANDERÍA, BAÑO AUXILIAR, TRES ALCOBAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO, UN GARAJE PROPIO INDEPENDIENTE. CONJUNTO CERRADO, CON PISCINA, SALÓN DE EVENTOS, VIGILANCIA, 24 HORAS, LOBBY, RECEPCIÓN, AMPLIAS ZONAS VERDES, PARQUE INFANTIL Y GARAJES PARA VISITANTES. CERCA DEL AEROPUERTO EL DORADO, BIBLIOTECA EL TINTAL Y EXCELENTES VÍAS DE ACCESO COMO AV. CIUDAD DE CALI Y GUAYACANES.

2 Descripción:apartamento de 64.5 metros,3 habitaciones todas con clóset, la principal con baño, más baño auxiliar, hall, cuarto de ropa, sala comedor en piso laminado, las alcobas son entapetadas, cocina totalmente integral(muebles, estufa, horno, campana, mesón en mármol), calentador a gas, puerta de ingreso al apto de seguridad, ascensor, piscina gimnasio, salones de eventos, jardines y parque interior, parqueadero cubierto, estrato 3 sin deuda, CONTACTO WILFREDO ARANDA

3. Apartamento en venta ubicado en el barrio castilla 69.5 metros, cuenta con su cocina, sala comedor, estudio, zona de lavandería,2 Baños,3 habitaciones con closet, en las áreas comunes cuenta con parque para los niños, piscina y salón social, parqueadero cubierto

4. Descripción:CD8029FR859 Apartamento en venta en Nueva Castilla, con vista exterior, ubicado en un 2.º piso, acceso por ascensor, parqueadero propio cubierto 281. Consta de 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso alfombrado en habitaciones, piso laminado en zona social y piso cerámico en baños y cocina. El conjunto cuenta con salón social, salón de juegos, zona de niños, zonas verdes, piscina, gimnasio y vigilancia privada las 24 horas. Cerca a centros comerciales como Tintal Plaza y Milenio Plaza; cerca a almacenes de cadena como Éxito, Ara y Olímpica; cerca a colegio Gabriel Betancourt García y Liceo El Castillo; cerca a universidad Uni agustiniana; cerca a estación de Transmilenio TV 86 y Biblioteca Tinta

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-navarra-castilla-reservado-3-habitaciones-2-banos-1-carrales/2469-M4958075>

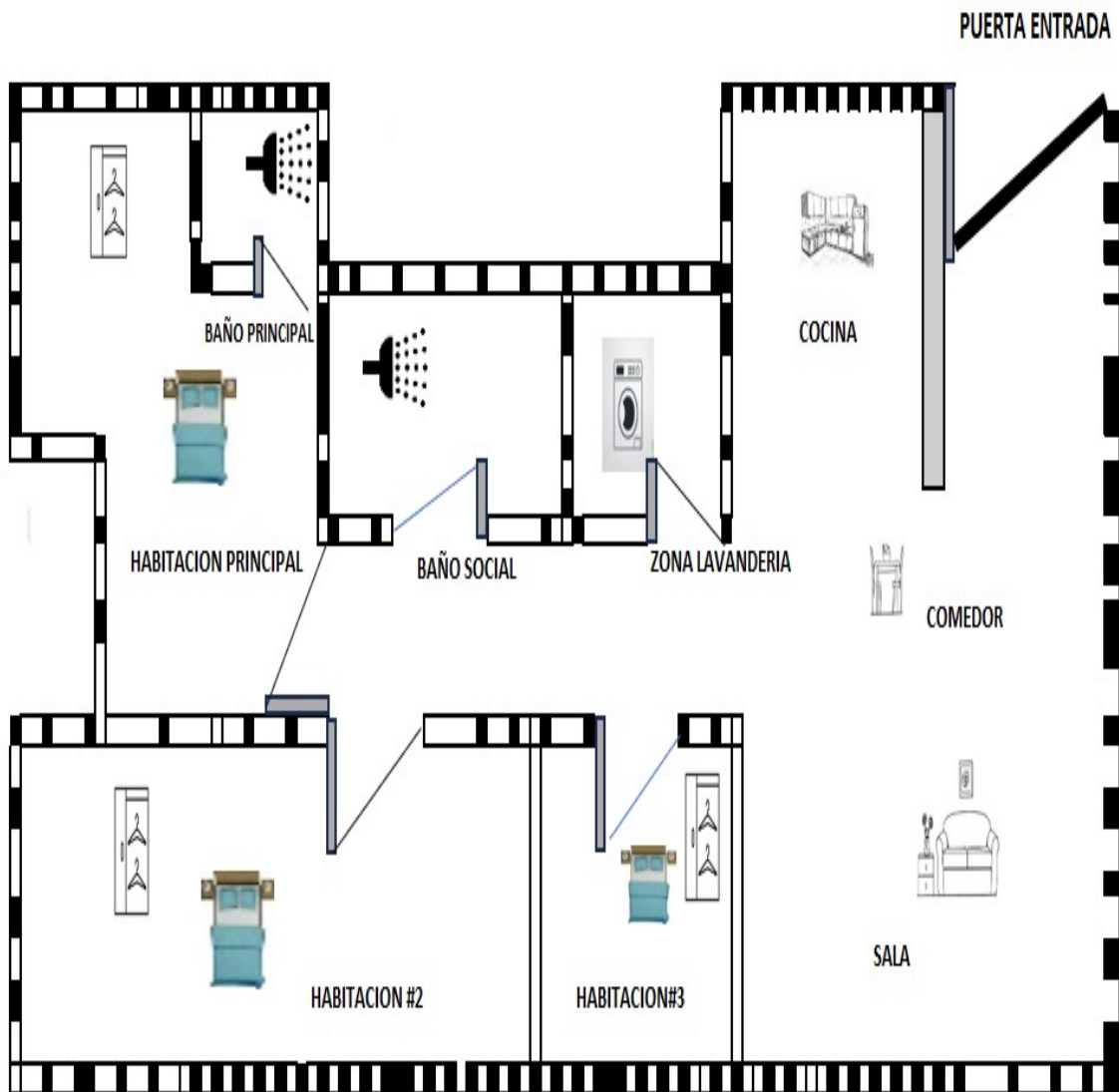
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10882710>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-campo-alegre-3-habitaciones-2-banos-1-carrales/10159-M5191391>

Plano

AREA PRIVADA:58,73Metros 2

AREA CONSTRUCCION :64,59 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO

KR 90A 8A 10 TO 6 AP 822

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



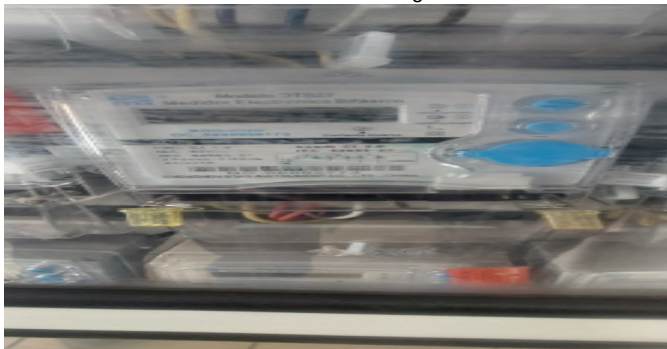
Entorno



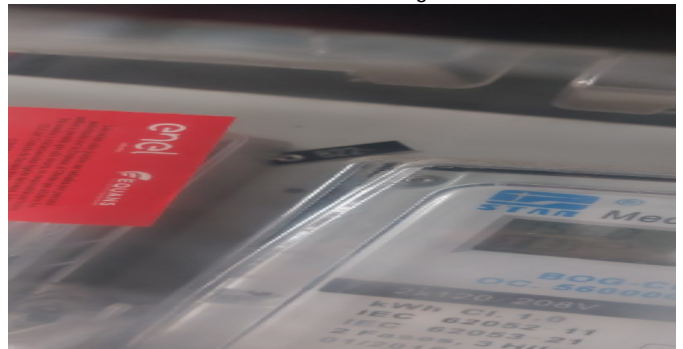
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



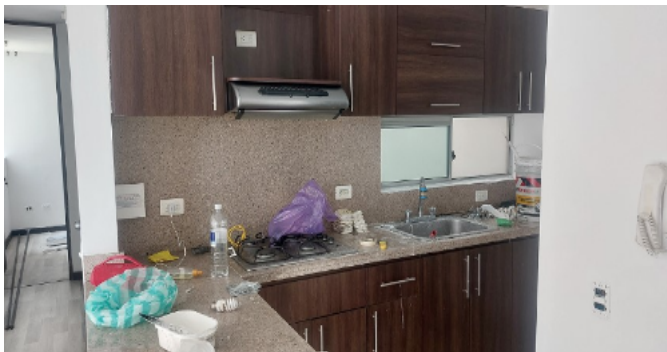
Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



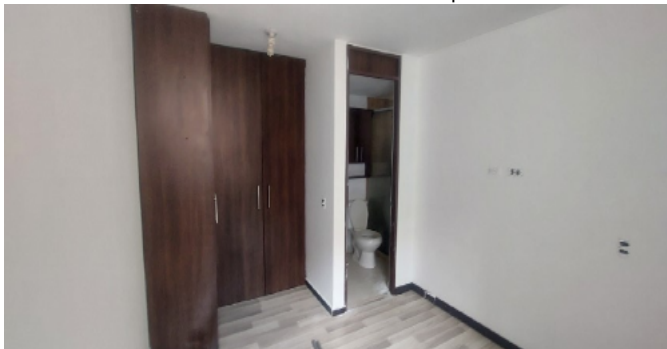
Zona de Ropas



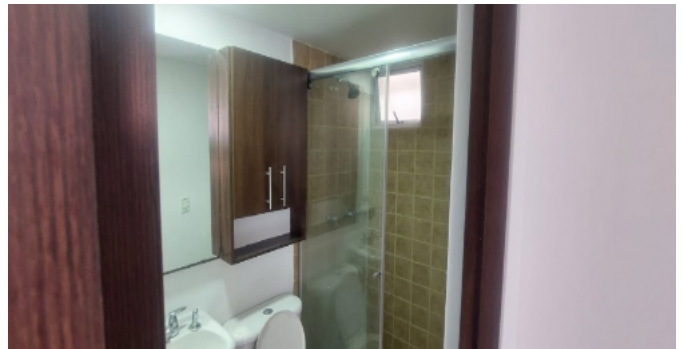
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



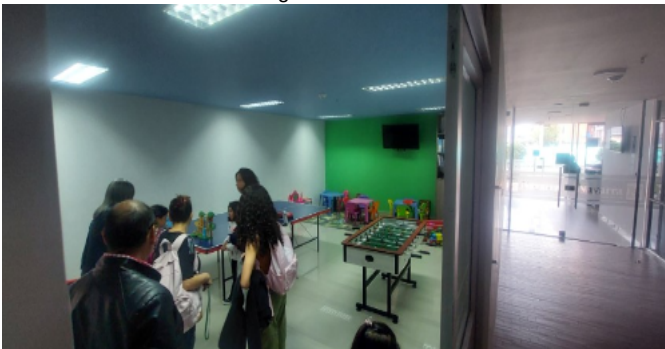
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



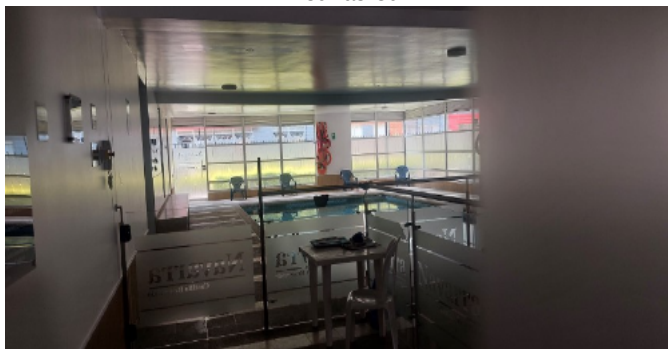
Juegos Infantiles-CJ



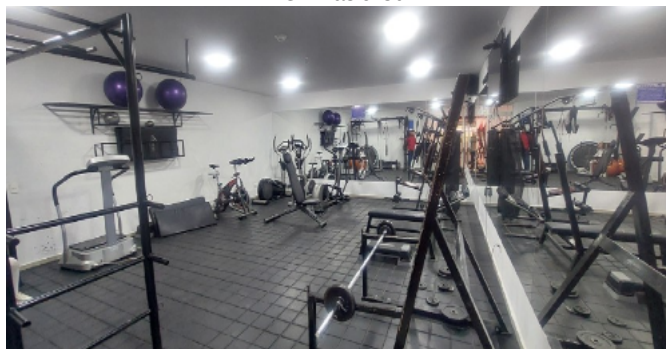
Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-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-1110262624



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 actualizado y 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



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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1110262624 M.I.: 50c1902958

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-1110262624 M.I.: 50c1902958


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal