



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	28/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1
Barrio	CIUDAD DE TECHO II
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA Y OTRO

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOH DAYRON RINCON MORA

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 **PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA Y OTRO** ubicado en la KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1 CIUDAD DE TECHO II, 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 \$335,581,599.36 pesos m/cte (Trescientos treinta y cinco millones quinientos ochenta y un mil quinientos noventa y nueve).

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	CASA 81	77.28	M2	\$4,342,412.00	100.00%	\$335,581,599.36
TOTALES					100%	\$335,581,599

Valor en letras

Trescientos treinta y cinco millones quinientos ochenta y un mil quinientos noventa y nueve 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	335,581,599.00
Proporcional	0	335,581,599	Valor asegurable	335,581,599
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-10239 08828	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	JOH DAYRON RINCON MORA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023908828	Teléfono	3504251669
Email	jhon.rincon1621@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52012370	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD DE TECHO II	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 81 B 6 B 40 CASA 81 etapa 1</p> <p>Al inmueble se llega así: Punto de partida portal suba tomar el transmilenio banderas quien coge toda la suba luego la avenida caracas hasta las Américas pasando por la NQS, luego la av. 68 hasta llegar al paradero de banderas y hay tomar otro transmilenio hasta el paradero de la carrera 86 de ahí dirigirse al Nor occidente por 3 cuadras hasta llegar al conjunto residencial terrazas 1</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas con sus respectivos contadores</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3 más terraza		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	85.63	AREA	M2	77.28
AREA PRIVADA	M2	77.28	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	78.3	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.28
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	Actualmente, está el proyecto de vivienda VIS Terra de castilla constructora GALIAS un gran proyecto para esta zona de las Américas donde se encuentra muy cerca del predio a avaluar y así mismo hay muchos más proyectos en esta zona				
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:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5591, junio 8 de 2005, notaría 29 de Bogotá</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
980	EscrituraDePropiedad	08/02/2006	29	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1631880	25/09/2024	AAA0190HUHK	0.678% TABLA 20.	AAA0190HUHK	CASA 81

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales	No	10.5	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO	Privado		

Observación

En la actualidad el conjunto residencial por medio de sorteo asigna los parqueaderos comunales que en la actualidad hay 105 parqueaderos para propietarios y 29 parqueaderos para motos de residentes, 4 parqueaderos para visitantes, 6 parqueaderos para motos de 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	400-500	Tipo de vía	Son vias pavimentadas en buen estado	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona estrato tres residencial donde se observa un crecimiento, donde se ven varias constructoras sobre la avenida Américas, están ampliando vías				

Escritura de Propiedad Horizontal	5591	Fecha escritura	08/05/2005
Notaria escritura	29	Ciudad escritura	bogota

Valor administración	208300	Total unidades	166	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio		Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	NO
#Sotanos	No				
Observación	Escritura: 5591, Fecha escritura: 08/05/2005, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 208300, Total unidades: 166, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Bicicletero: Sí, Garaje visitante: Sí, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO				

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	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	19 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	La casa cuenta con tres pisos más terraza cubierta por un domo, donde este cambio se hizo en el reglamento de propiedad horizontal para poder aplicar este tipo de estructura para las terrazas por medio de la ESCRITURA 3021 del 23-06-2011 NOTARIA 73 de BOGOTÁ D.C.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

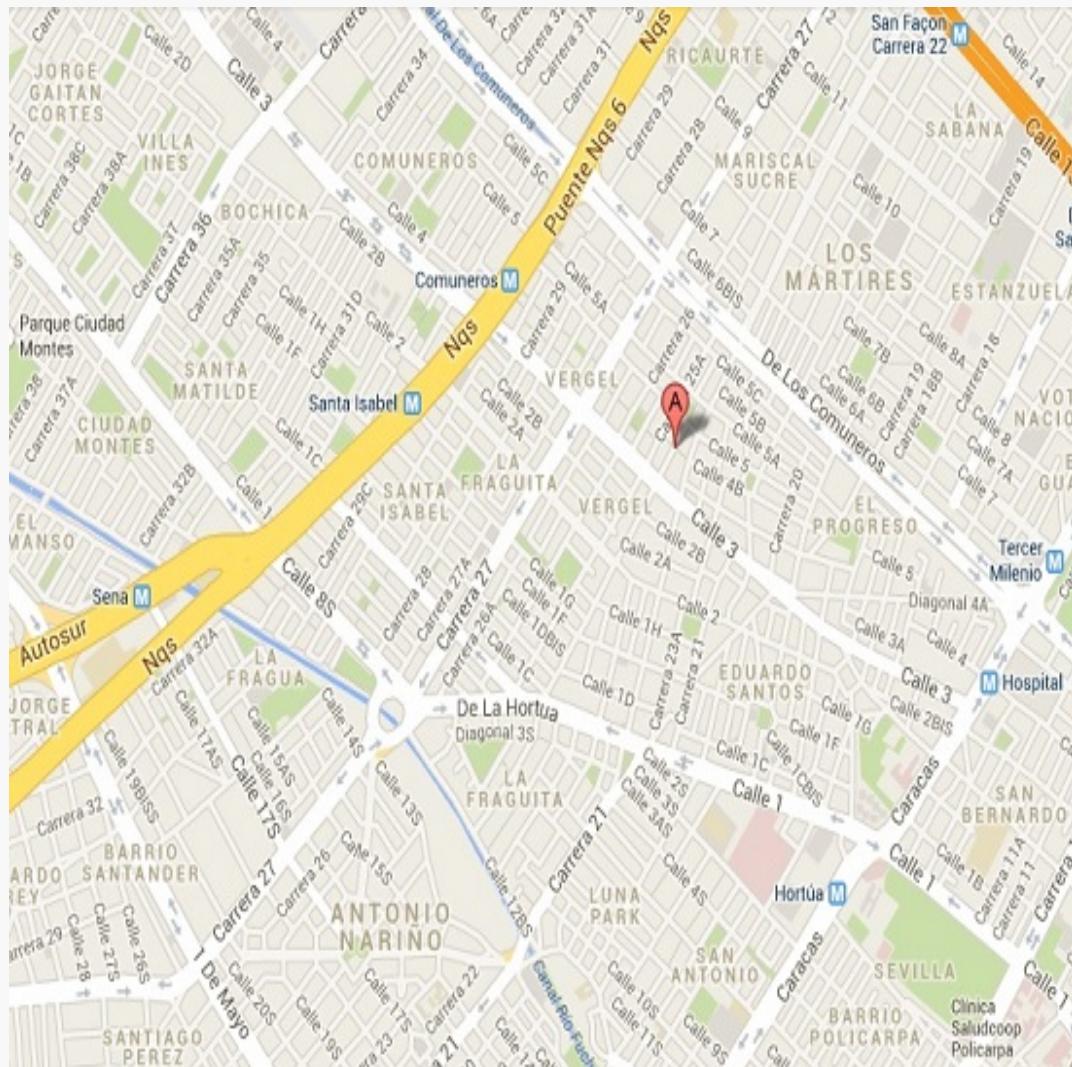
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	4	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>La casa cuenta en su primer nivel de sala comedor y la cocina, existe un espacio debajo de las escaleras que se piensa para un tercer baño, pero en la actualidad se tiene como de mini bodega, ya en el segundo piso cuenta con un baño con ducha completa y dos habitaciones y hay un estar o hall con un mueble de madera , ya en el tercer piso cuenta con una alcoba principal y un baño privado ya en el cuarto piso está la terraza con un domo y una zona de BBQ y zona de lavandería</p>				

	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	<p>La casa en su primer piso cuenta con pisos en baldosa tanto la sala como el comedor, con sus paredes estucadas y pintadas en buen estado una de ella es con estilo veneciano, sus techos es en graniplast de color blanco, su puerta de acceso es en hoja metálica con una chapa, sus ventanas es en marco metálico con rejas, su fachada es en ladrillo y se ve un balcón que es para matas, ya que no hay acceso, en su primer piso cuenta con la cocina con mesón metálico y dos mobiliarios en madera tiene extractor, hay una ventana para aireación, hay una zona de bajo de las escaleras que se usa de bodega, pero se proyecta para un tercer baño, Luego continuamos con las escaleras en baldosa con ángulo en aluminio. Donde se encuentra un hall o estar donde hay un mueble en madera que es usado para libros, hay un baño con división en vidrio lavamanos e inodoro, hay dos habitaciones en este piso cuentan con closets, puertas en madera pisos baldosas, ventanas metálicas con reja y techo en graniplast, y paredes estucadas y pintadas, sigue las escaleras para el tercer piso estas escaleras como todas de la casa están en los mismos materiales baldosa y ángulos en aluminio. En el tercer piso hay una habitación principal con un closet de tres módulos de puertas grande su puerta en madera para el acceso a esta alcoba con 2 ventanales techo en graniplast, paredes estucadas y pintadas, está el baño privado con puerta en madera, un entrepiso en madera hay inodoro y lavamanos, no hay ducha. Seguimos a la terraza cuarto piso consta de una zona de lavandería con lavadero en granito y sus conexiones para la lavadora luego sigue la zona de BBQ en ladrillo con sus parrillas y extractor y ya sigue la zona de patio con su techo la mitad que es el domo y la otra mitad con tejas de eternit y sus canaletas esta es la casa</p>							
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Dirección: KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1 | CIUDAD DE TECHO II | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6385554
GEOGRAFICAS : 4° 38' 18.798''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1520136
GEOGRAFICAS : 74° 9' 7.2498''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Crr 81 b# 6c10 Terraza de castilla III	4	\$335,000,000	0.95	\$318,250,000		\$		\$	\$4,108,572.17	3203427388
2	Castilla, Bavaria techo et. ii, Bavaria, Bavaria techo et. iii, Zona occidental, Kennedy, Castilla, Bogotá	4	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000		\$		\$	\$4,292,538.08	3154124925
3	Crr 81 b# 6c10 Terraza de castilla III	4	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000		\$		\$	\$4,537,825.97	314 2217471
4	KR 81B 6B 40 ,CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.	4	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000		\$		\$	\$4,486,930.64	3208934420
Del inmueble		3 más terraza	.	.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	87.22	77.46	1.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.03	\$4,231,829.34
2	19	84.22	77.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,292,538.08
3	19	85.22	77.46	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,537,825.97
4	18	85.63	77.28	0.96	1.0	1.0	1.0	1.0	0.96	\$4,307,453.41
	19 años									
									PROMEDIO	\$4,342,411.70
									DESV. STANDAR	\$134,318.84
									COEF. VARIACION	3.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,476,730.54	TOTAL	\$345,961,736.41
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,208,092.86	TOTAL	\$325,201,415.94
VALOR TOTAL		\$335,581,599.36		

Observaciones:
1. Descripción

Bonita casa esquinera de cuatro plantas, ubicada en el Conjunto Cerrado Terrazas de Castilla. Sector residencial y muy tranquilo. a pocas cuadras de la avenida de las Américas. La unidad residencial cuenta con parqueaderos para visitantes. A esta zona ingresan rutas alimentadoras de transmilenio y del sitp.

2. VENTA DE CASA REMODELADA SECTOR CASTILLA PÍO XII CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CASTILLA 325.000.000 NEGOCIAZABLES excelente ubicación en el sector de castilla nuevo techo, PÍO XII excelentes vías de acceso como al av. Boyacá, av. Américas av. ciudad de cali; a 5 mn de la estación de transmilenio tv 86 también paraderos de SITP, excelente zona comercial. d1 etc. Área 100 m² es de 4 pisos 3 habitaciones con closets Cocina integral 2 Baños con su respectiva división en vidrio TERRAZA CON DOMO PARQUEADERO PROPIO CUBIERTO con excelente distribución e iluminación Administración 162 mil

3. CASTILLA TERRAZAS, CASA 100 MT², EXCELENTE UBICACIÓN, REMODELADA TOTALMENTE, cerca Centro Comercial Tinta Plaza, . 3 alcobas, 3 baños, Sala comedor, Cocina integral, zona de lavandería INDEPENDIENTE, ZONA DE BBQ AMPLIA CON TECHO CORREDIZO ELÉCTRICO, Pisos en porcelanato y madera Laminada, 1 DEPÓSITO AMPLIO, garaje comunal. Conjunto cerrado con GYM dotado, parque infantil y salones sociales. Vías de acceso av. Américas, av. ciudad de Cali.

4. Casa, se entrega con cortinas, tiene cocina tipo americano con mesón en granito todos los pisos con cerámica importada, en el primer piso hay cocina sala comedor y baño social, segundo piso 2 habitaciones baño y espacio para estudio con fachateleta importada, techos en PVC las habitaciones con closets los baños con división en vidrio y techo con drywall y luz led. Tercer piso, habitación principal, 3 closets, baño y centro de entretenimiento, los pisos son laminados, cuarto piso, zona de ropas y deposito en el techo, zona social y minibar con domo

Enlaces:

1.-<https://www.fincajalz.com.co/casa-en-venta/10246498>

2.-<https://www.fincajalz.com.co/casa-en-venta/191095979>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/umueble/venta-casa-bogota-cj-terrazas-de-castilla-ata-ll-3-habitaciones-3-banos814-M6115292>

Plano

AREA PRIVADA LIBRE :13,97 Metros 2

AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA :8,35MT



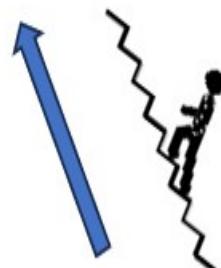
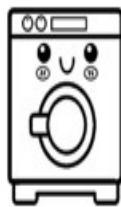
CUARTO PISO

BBQ



DOMO

PATIO DE ROPAS



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts2

AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts2

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

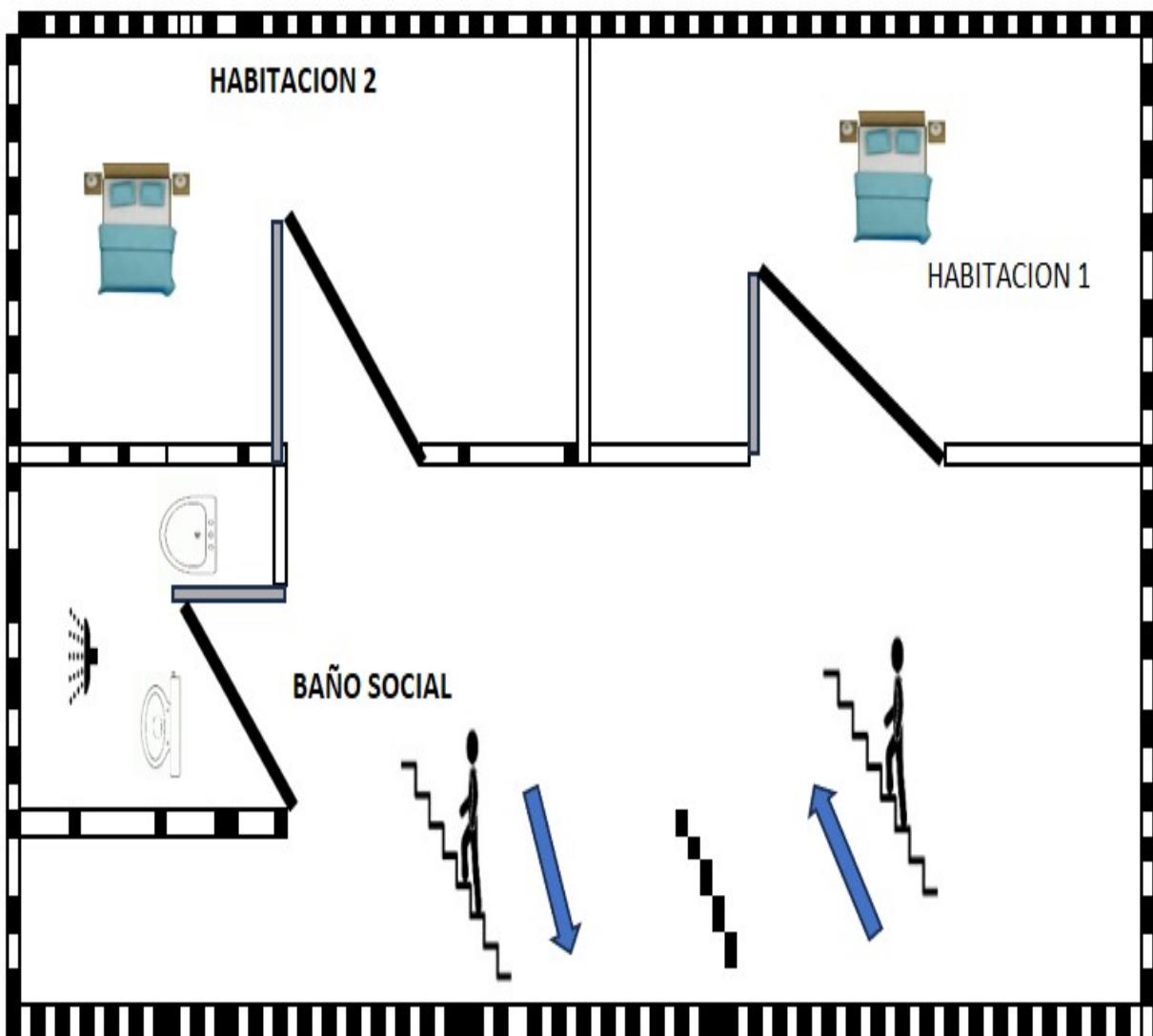
KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

Plano

AREA PRIVADA CONSTRUCCION :22,89 Metros 2



SEGUNDO PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts²

AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts²

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

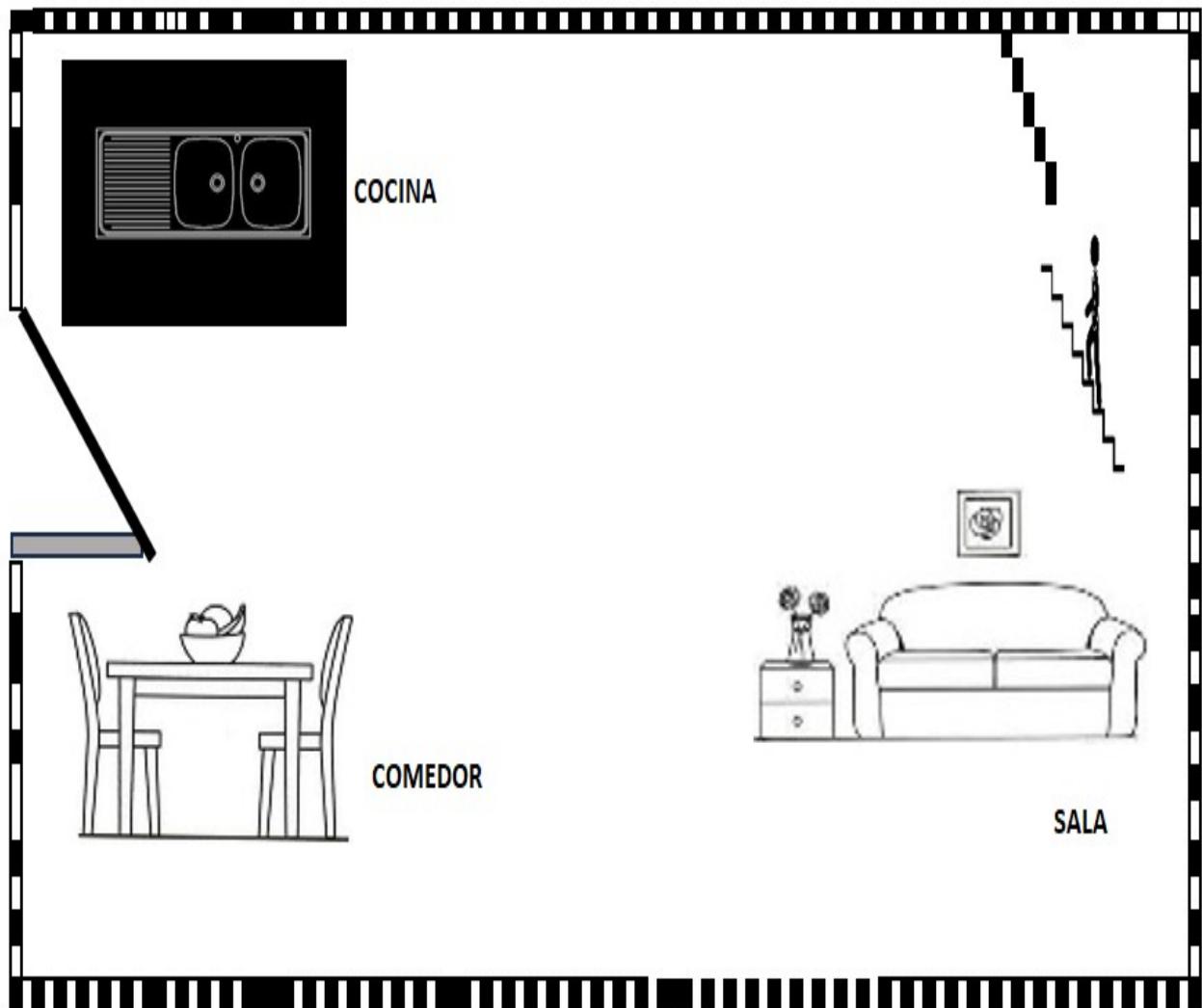
KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

Plano

AREA PRIVADA CONSTRUCCION :22,99 Metros 2



PRIMER PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts²

AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts²

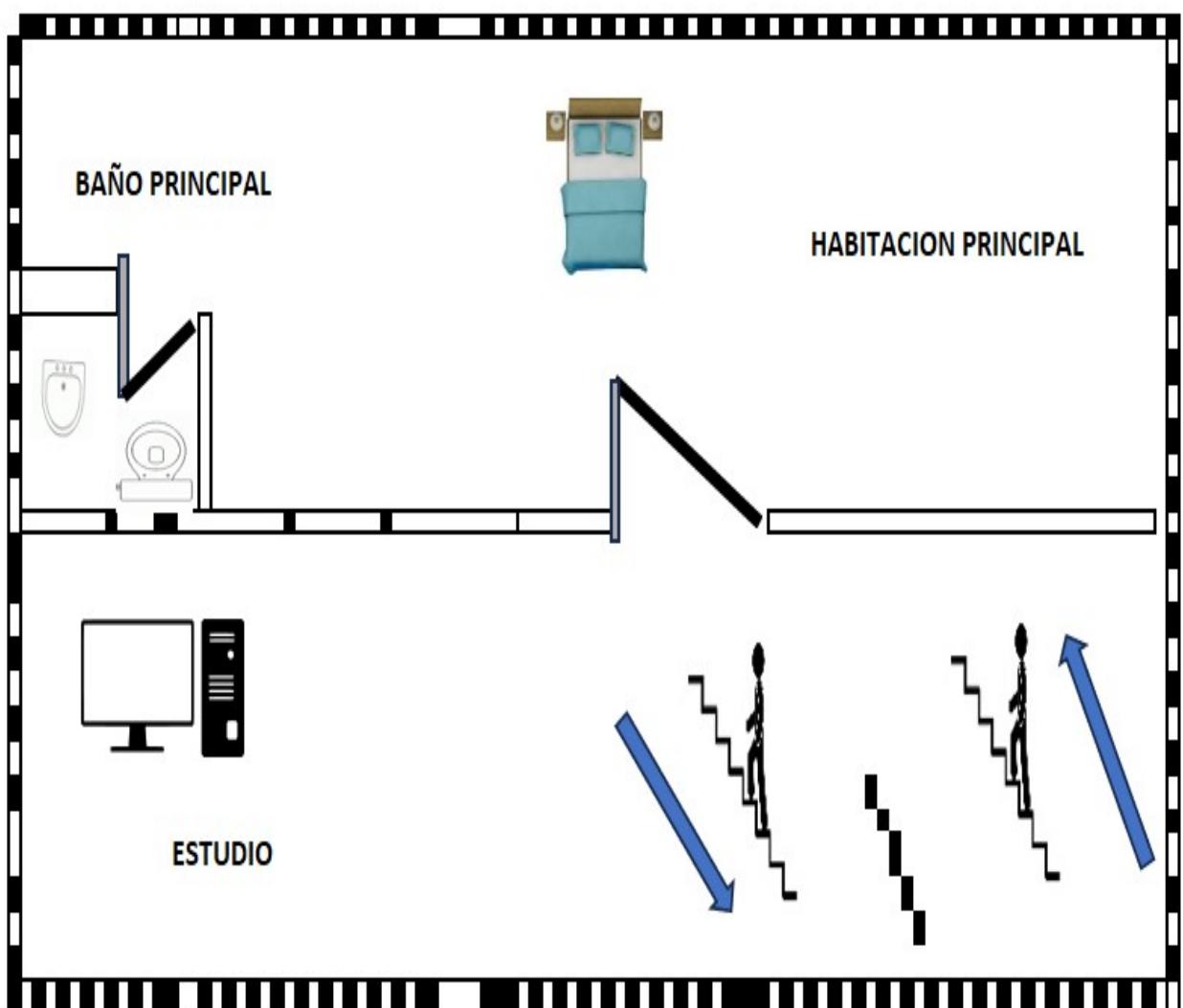
CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

Plano

AREA PRIVADA CONSTRUCCION :23,05 Metros 2

TERCER PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts²

AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts²

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



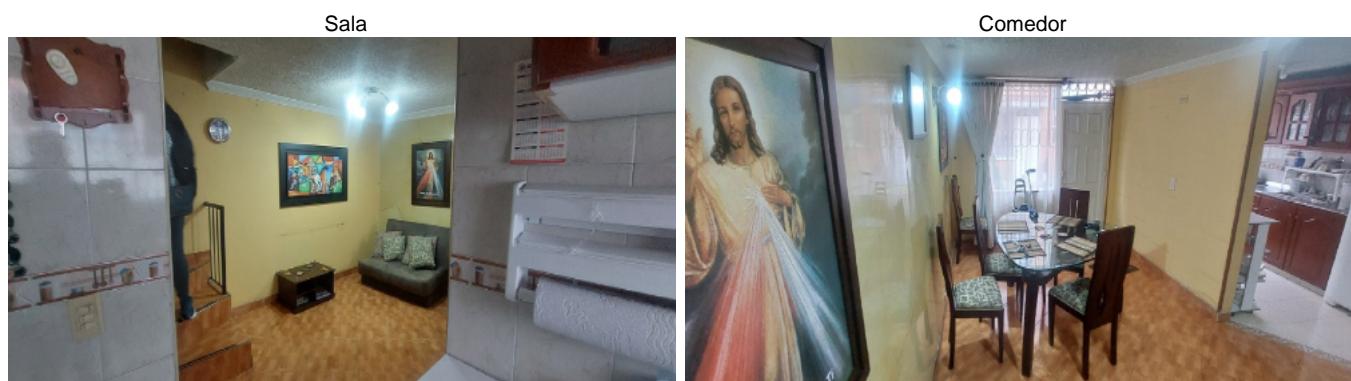
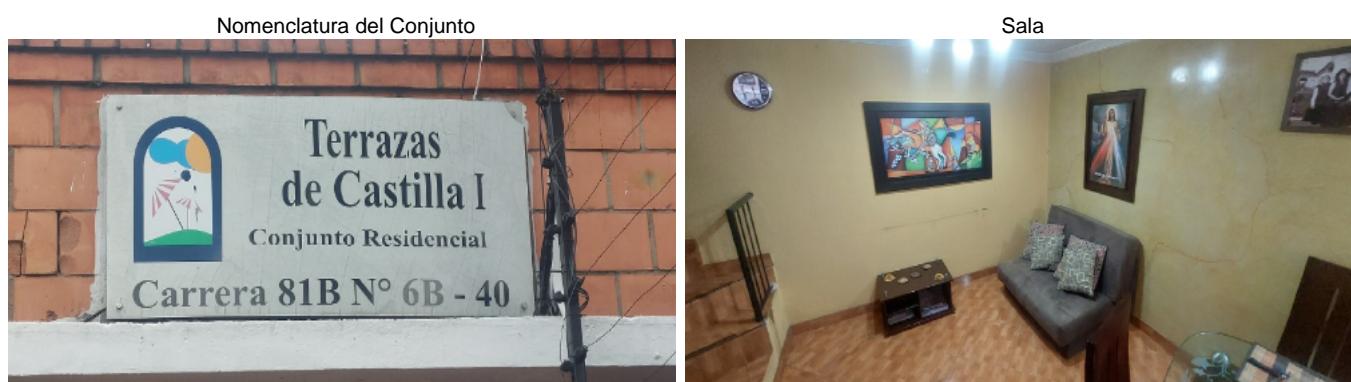
Entorno

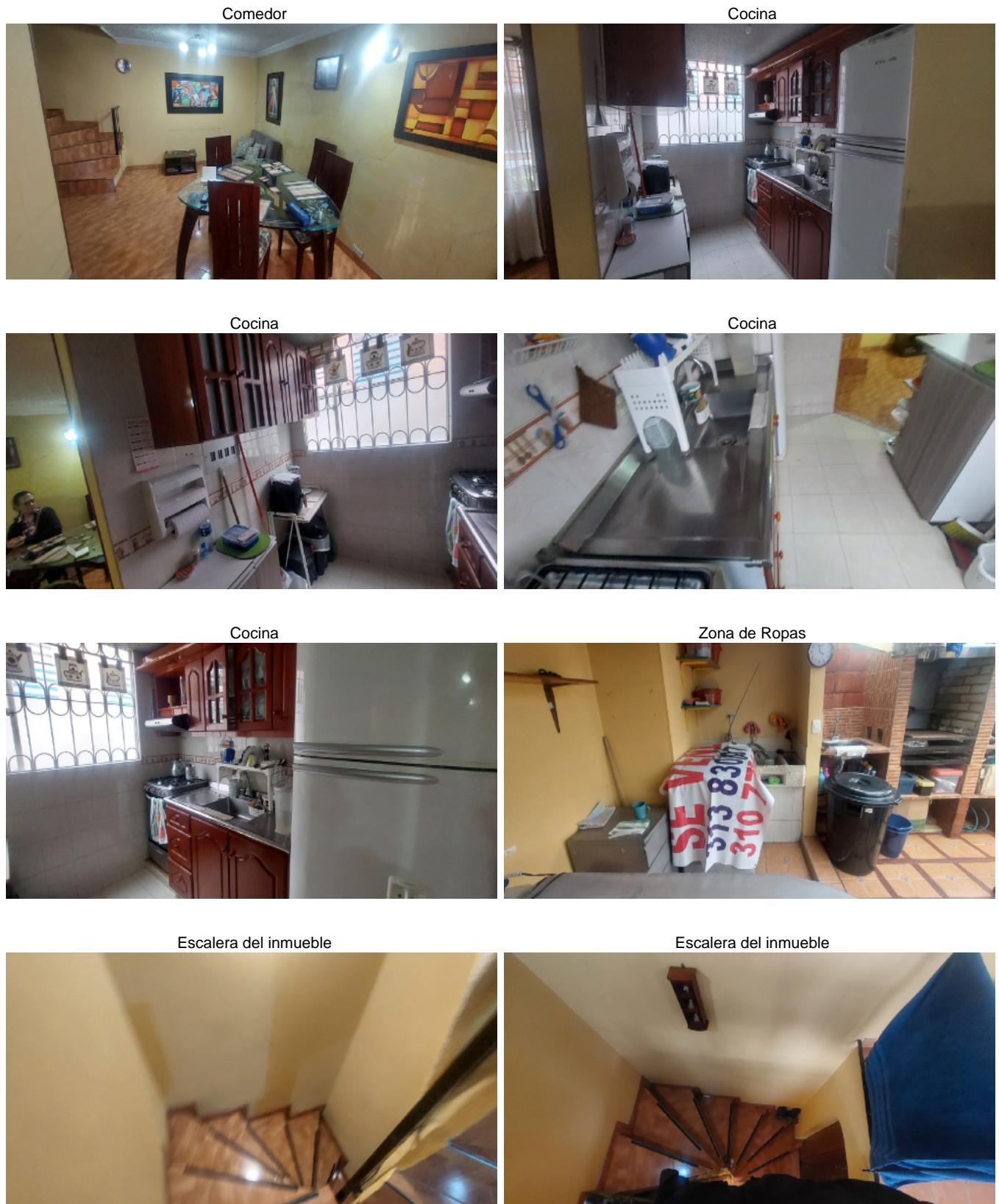


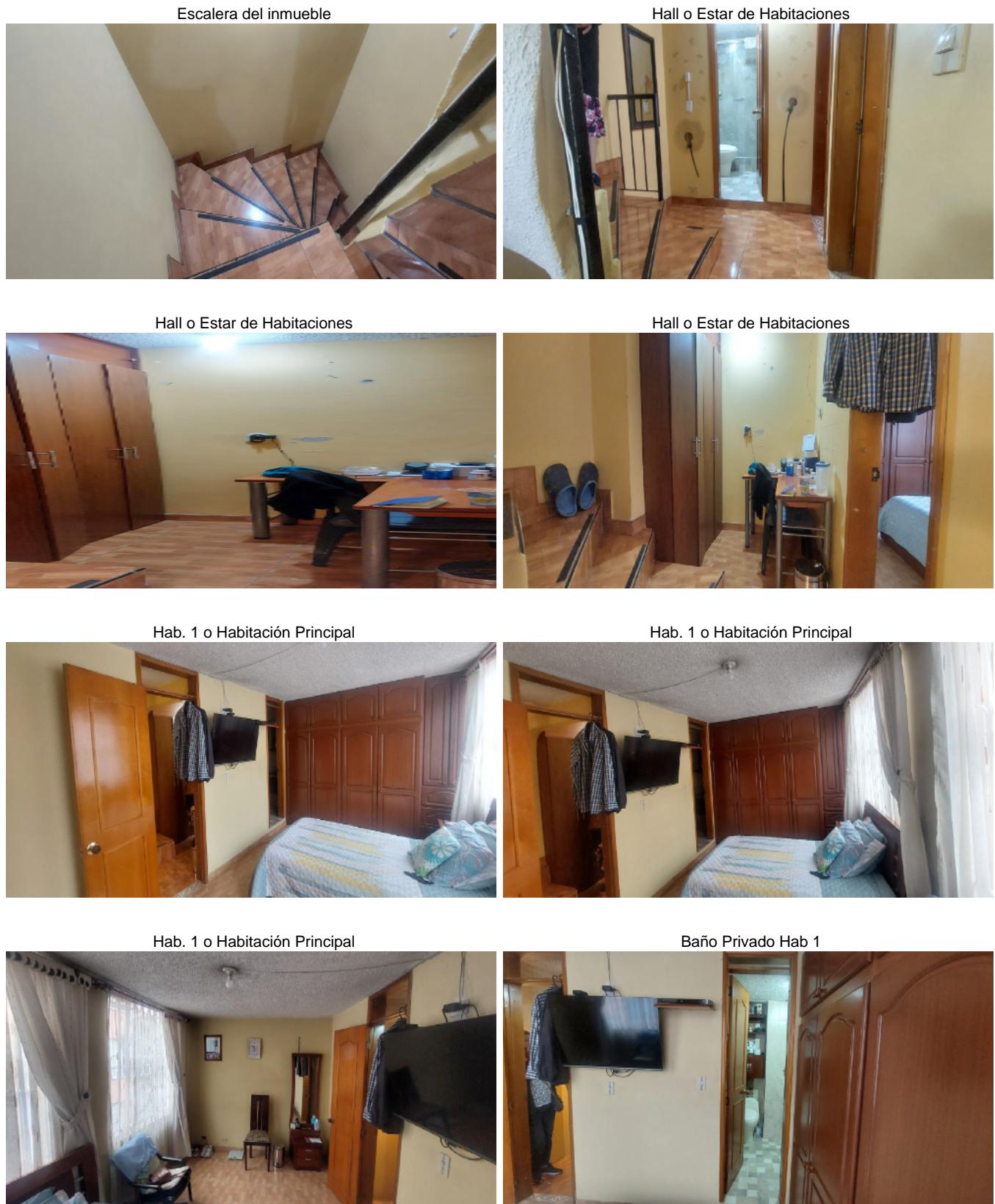
Contador de Energía





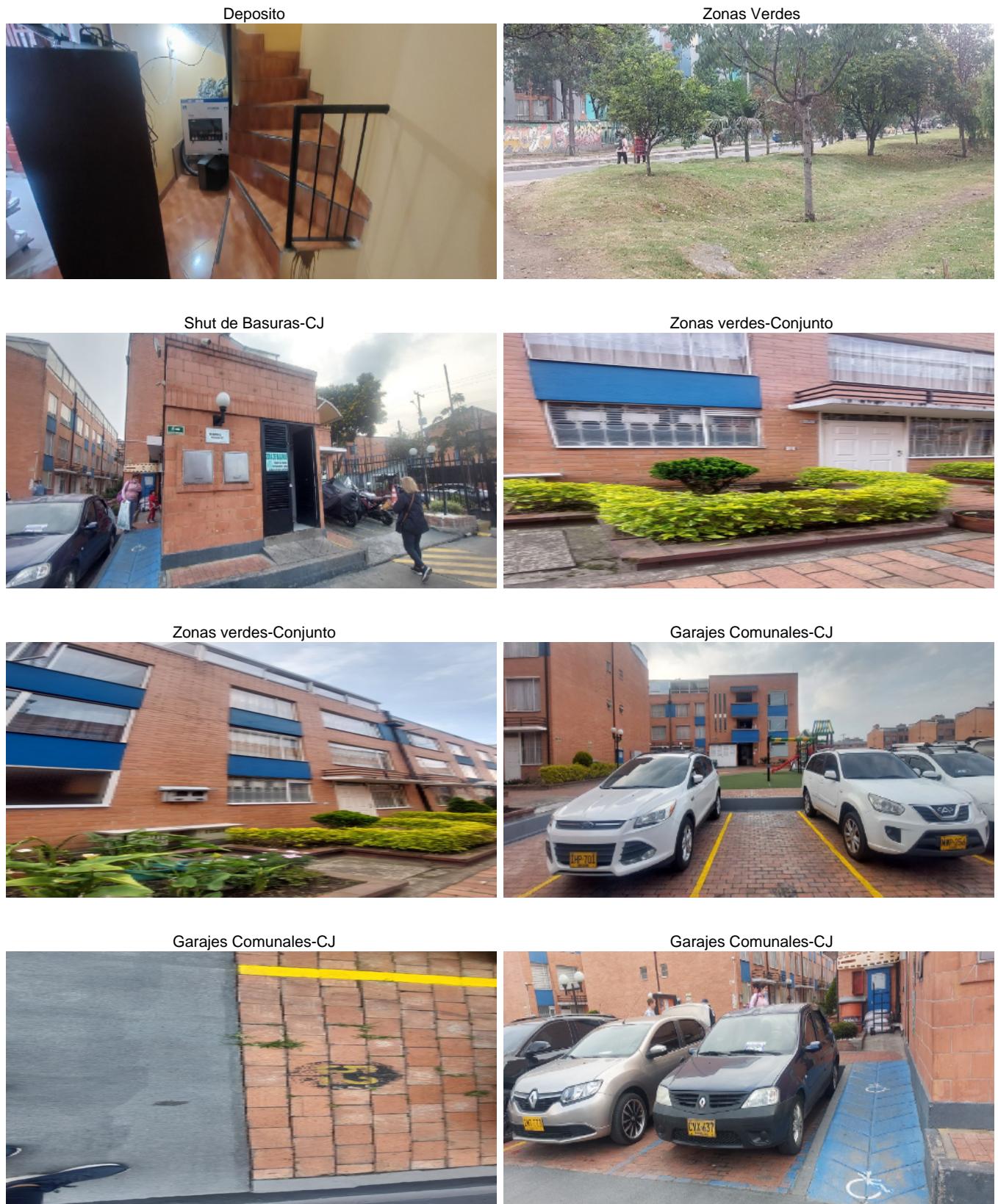












Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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-1023908828



PIN de Validación: c37b0b7e



<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: c37b0b7e



<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: c37b0b7e



<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

Régimen
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

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: c37b0b7e



<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-1023908828 M.I.: 50C-1631880
09 Ago 2022 | Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306
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: c37b0b7e



PIN DE VALIDACIÓN

c37b0b7e

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

Firma: 
Alexandria Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1023908828 M.I.: 50C-1631880