



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	01/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	AVENIDA CALLE 57R SUR 731 35 TO 4 AP 1835 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL
Barrio	LA ESTANCIA
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	OLIVAR CASTILLO JUAN CARLOS 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: MARGARETH ANTIA HOLGUIN

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 **OLIVAR CASTILLO JUAN CARLOS Y OTRO** ubicado en la AVENIDA CALLE 57R SUR 731 35 TO 4 AP 1835 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL LA ESTANCIA, 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 \$152,200,123.20 pesos m/cte (Ciento cincuenta y dos millones doscientos mil ciento veintitrés).

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	Apto 1835	41.04	M2	\$3,708,580.00	100.00%	\$152,200,123.20
TOTALES					100%	\$152,200,123

Valor en letras

Ciento cincuenta y dos millones doscientos mil ciento veintitrés Pesos Colombianos

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA

RAA Nro: AVAL-79537697

C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	152,200,123.00
Proporcional	0	152,200,123	Valor asegurable	152,200,123
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-11135 36882	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	MARGARETH ANTIA HOLGUIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1113536882	Teléfono	3232916597
Email	margareth.antia@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	OLIVAR CASTILLO JUAN CARLOS Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94488110 Y OTRA	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA CALLE 57R SUR 731 35 TO 4 AP 1835 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL				
Conjunto	CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LA ESTANCIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: AVENIDA CALLE 57 R SUR 731 35 TO 4 AP 1835 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma el transmilenio partiendo del portal suba y se toma la ruta portal del sur que toma toda la NQS hasta tomar la autopista sur donde llegamos, hay y se toma los puentes peatonales hasta pasar la autopista sur hasta llegar ala entrada del conjunto que queda sobre la autopista sur frente al cementerio el Apogeo</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Si el predio cuenta con los contadores instalados y en funcionamiento, el del agua, luz y gas</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	18		
Clase inmueble	Multifamiliar	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	47	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	41.04	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	44.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.04
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	Están muchas constructoras en esta zona, pero uno de los proyectos más representativos es con constructora galias con el proyecto Atardeceres de Madalena se encuentra ubicado en la KR 70 C 57 R – 15 SUR INT 2, en la esquina entre la av. Villavicencio y la autopista sur, permitiendo un fácil acceso al transporte masivo a cualquier zona de Bogotá, estos apartamentos flexibles que permiten diseños personalizados y cuentan vista hacia la ciudad o los cerros orientales, todos los apartamentos son exteriores. Este proyecto cuenta con varias zonas comunes y zona verde al interior del conjunto que podrán disfrutar todos los miembros de la familia				
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 11012 del 28-12-2016 NOTARIA TRECE de BOGOTÁ D. C.</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 la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
815	EscrituraDePropiedad	28/02/2018	13	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40744846	09/07/2024	AAA0265OHZM	0.1920%	AAA0265OHZM	apto 1835

Observación

Seguimiento de las adiciones del reglamento de propiedad horizontal

1. ESCRITURA 11012 del 28-12-2016 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL ETAPA I VIS" SOBRE UN AREA DE 6.232.91 M2. AREA RESTANTE 994.3 M2

2.Doc: ESCRITURA 8416 del 10-11-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL ETAPA II TORRE 4

3.Doc: ESCRITURA 2308 del 02-05-2018 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL ETAPA II TORRE 3 PH VIS.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		160

Observación

El conjunto tiene 160 garajes para los propietarios que son comunales que son dados por medio de sorteo ,estos garajes están en dos sótanos y también hay parqueaderos a la intemperie, hay 8 para visitantes de motos y 12 para visitantes de carros

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	Mixta.	Demanda / Interés
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas
Escolar	Bueno	400-500		
Comercial	Bueno	mas de 500		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El predio se encuentra en un entorno mixto donde es residencial, comercial e industrial, donde observamos grandes construcciones de vivienda y grandes complejos comerciales. Es una zona que cuenta con grandes vías como la autopista sur que es la vía que sale de Bogotá para las poblaciones de Cundinamarca, estamos a pocos metros del terminal del sur, portales, cementerios, etc. es una zona privilegiada, cuenta con excelentes vías			

Escritura de	11012	Fecha	28/12/2016
---------------------	-------	--------------	------------

Propiedad Horizontal			escritura		
Notaría escritura	13		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	117000	Total unidades	900	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	20	Portería	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	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2x torre
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 11012, Fecha escritura: 28/12/2016, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 117000, Total unidades: 900, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2x torre				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Se quiere dejar consignado en este informe que en la zona de la sala como el de la habitación principal hay 1 metro cuadrado de la baldosa levantado, puede ser por qué fueron mal colocadas o porque hay o hubo filtración de agua, lo cual originó el levantamiento de estas tabletas. Al pisar esta zona se hunde los pies, además se observa algunos muebles de los mobiliarios de la cocina dañados es por el uso				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

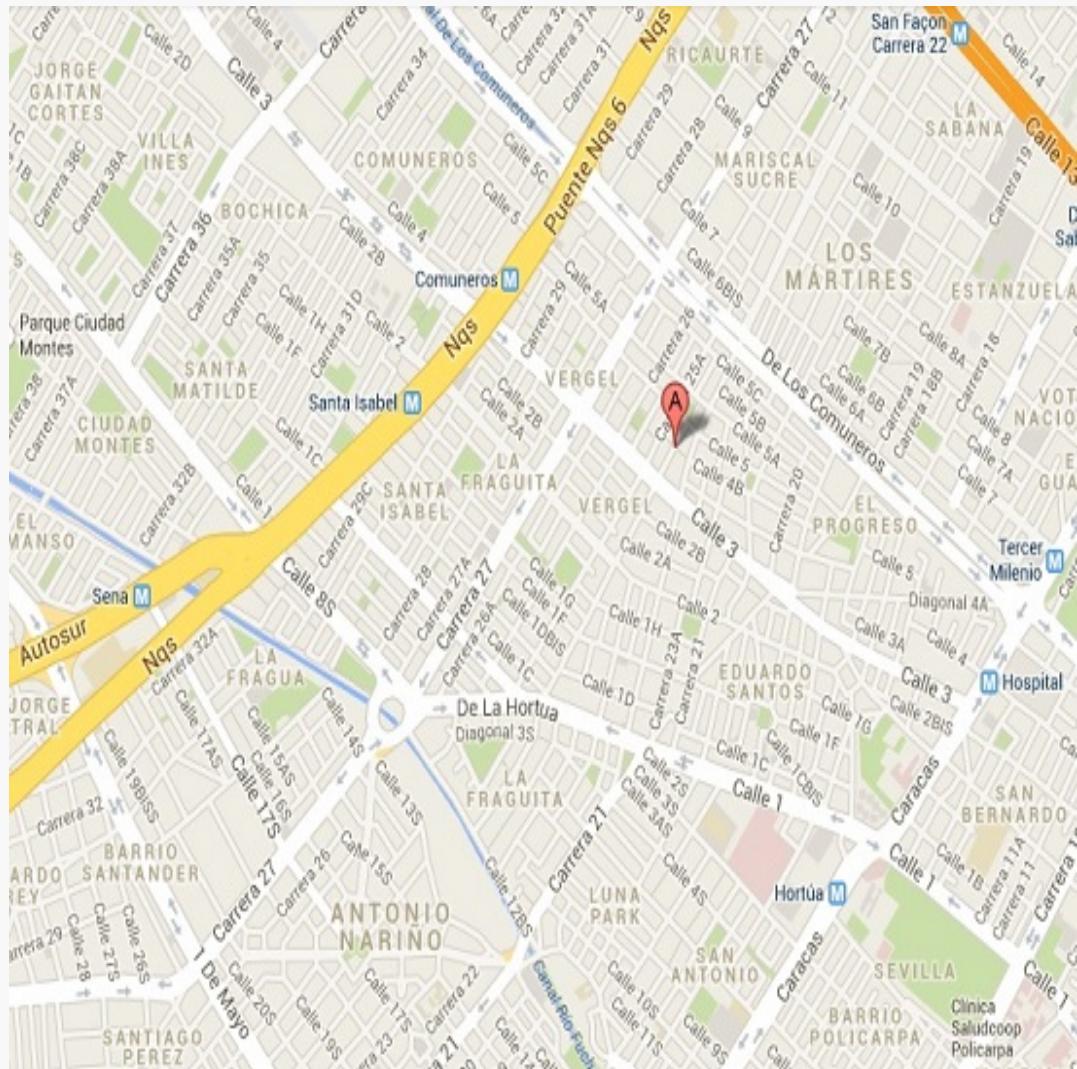
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Contamos con un apartamento de 8 años de vetustez que cuenta con pisos en cerámica donde hay dos zonas la de la sala y la de la habitación principal levantado en algunas partes del piso, El techo es la placa en concreto con estuco y pintada y sus muros en cemento con estuco y pintada, sus ventanearías son en aluminio, la puerta de entrada es metálica con dos chapas, una de seguridad, La cocina cuenta con mesón en granito con lavaplatos en aluminio, hay una estufa a gas con dos mobiliarios en madera, en regular estado, está la zona de lavandería donde cuenta con el calentador a gas y el lavadero en acrílico. Con techos en driwall y luz led, está embaldosinado. Hay dos habitaciones que cuentan con pisos en cerámica puertas en madera, ventanas en aluminio, techo y paredes en cemento estucadas y pintadas, Hay un baño enchapado techo en driwal sin división, tiene su zona de ducha, inodoro y lavamanos, ya por último está la sala y el comedor pisos en cerámica paredes y techo en cemento con estuco y pintadas, con ventanas en aluminio.
-------------	---

Dirección: AVENIDA CALLE 57R SUR 731 35 TO 4 AP 1835 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL | LA ESTANCIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5948866
GEOGRAFICAS : 4° 35' 41.5926''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1722762
GEOGRAFICAS : 74° 10' 20.193''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 57R SUR 73I-35 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL	2	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$		\$	\$3,823,170.73	316 5530315
2	CALLE 57R SUR 73I-35 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL	11	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$3,707,317.07	3165386327
3	CALLE 57R SUR 73I-35 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL	22	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$3,591,463.41	3146709218
4	CALLE 57R SUR 73I-35 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL	2	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$		\$	\$3,823,170.73	3114181398
Del inmueble		18	.	.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	47	41	0.96	1.0	1.02	1.0	1.0	0.98	\$3,743,648.78
2	8	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,707,317.07
3	8	47	41	0.97	1.0	1	1.0	1.0	0.97	\$3,483,719.51
4	8	47	41	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$3,899,634.14
8 años										
								PROMEDIO	\$3,708,579.88	
								DESV. STANDAR	\$171,556.93	
								COEF. VARIACION	4.63%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,880,136.80	TOTAL	\$159,240,814.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,537,022.95	TOTAL	\$145,159,421.74
VALOR TOTAL		\$152,200,123.20		

Observaciones:

Descripción

1 Se vende apartamento con excelente ubicación sobre la autopista sur, en el barrio la Estancia, segundo piso con ascensor, vista interior e iluminación natural, 2 habitaciones sin closet, cocina integral, calentador a gas, 1 baño con división en vidrio, buenos acabados. En el conjunto podemos encontrar Minimercado, Zona de lavado, Salón comunal, Gimnasio y Cancha sintética de fútbol. Fácil ruta de acceso para transporte urbano, estaciones de Transmilenio, rutas alimentadoras y servicios intermunicipales, equidistante al Portal de Transmilenio del sur, Terminal de transportes del sur, Supermercado

Olímpica y centro comercial Metro sur. Se vende apartamento con excelente ubicación sobre la autopista sur, en el barrio la Estancia, segundo piso con ascensor, vista interior e iluminación natural, 2 habitaciones sin closet, cocina integral, calentador a gas, 1 baño con división en vidrio, buenos acabados. En el conjunto podemos encontrar Minimercado, Zona de lavado, Salón comunal, Gimnasio y Cancha sintética de fútbol. Fácil ruta de acceso para transporte urbano, estaciones de Transmilenio, rutas alimentadoras y servicios intermunicipales, equidistante al Portal de Transmilenio del sur, Terminal de transportes del sur, Supermercado Olímpica y centro comercial Metro sur.

2. Apartamento está en la torre 1 piso 11, cuenta con dos habitaciones, un baño social, cocina enchapada, zona de ropa, un solo closet, el piso del apartamento es en cerámica, el señor que lo vende es OSWALDO FORERO

3. Es un apartamento que está en la torre 3 piso 22, cuenta con 2 habitaciones, baño con división en vidrio, pisos laminados, cocina integral, zona de ropa con su calentador a gas, tiene vista interna, sala y comedor en buen estado remodelado contacto la señora Viviana camel

4. Apartamento en la torre 3 piso segundo cuenta con dos habitaciones un baño cocina sala comedor y zona de lavandería, la cocina es integral, baño con división en vidrio enchapado, pisos de todo el apartamento en baldosa, la habitación principal tiene closets la puerta es de seguridad, contacto el señor Pedro briñez

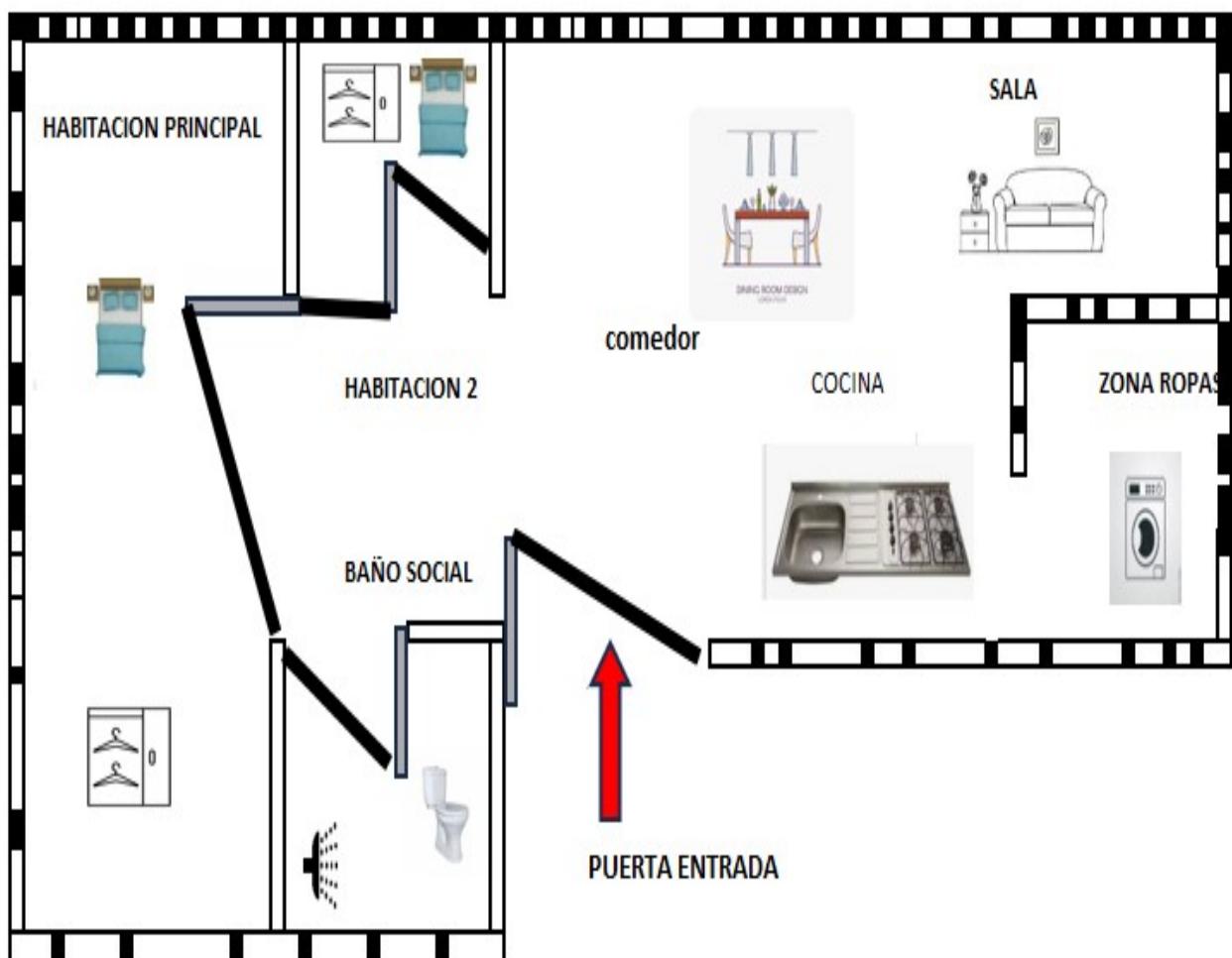
Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/propiedad/venta-apartamento-bogota-clarte-2-habitaciones-1-banos/272-M5095229>

Plano

AREA PRIVADA :41,04,04Metr

AREA CONSTRUCCION :47 Metros 2



AVENIDA CALLE 57R SUR 73I-35 CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL

ET. II T.4 AP 1835 TO 4 ET II CO CIUDAD CENTRAL PH

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



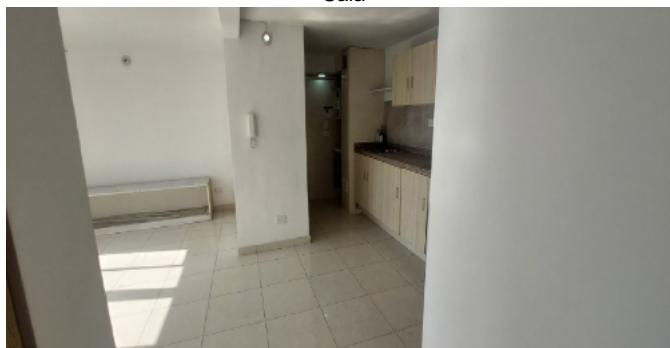
Nomenclatura del Conjunto



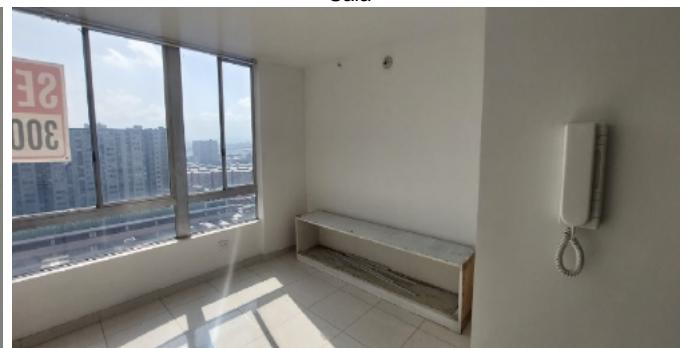
Citofono



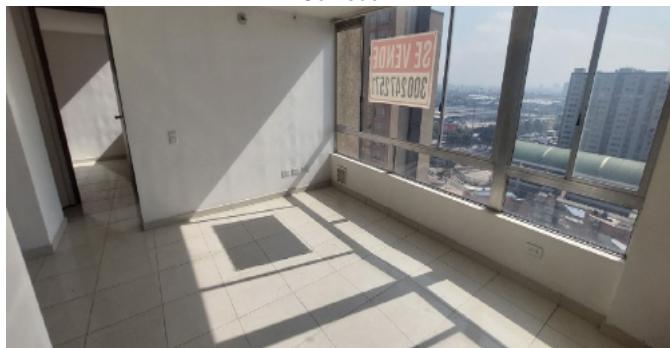
Sala



Sala



Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



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



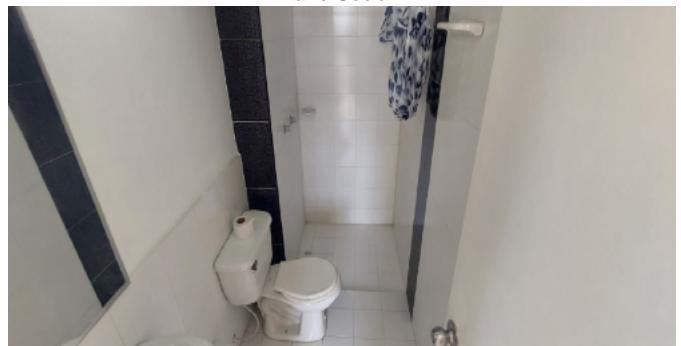
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



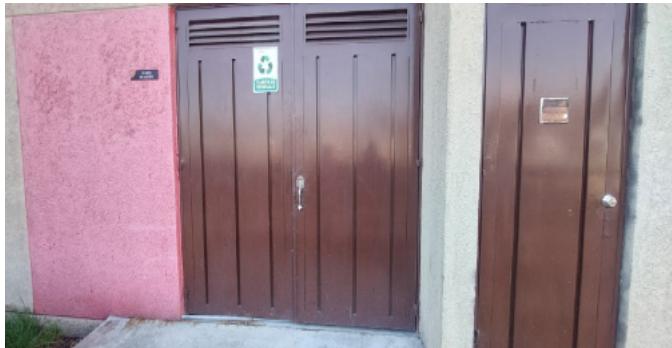
Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



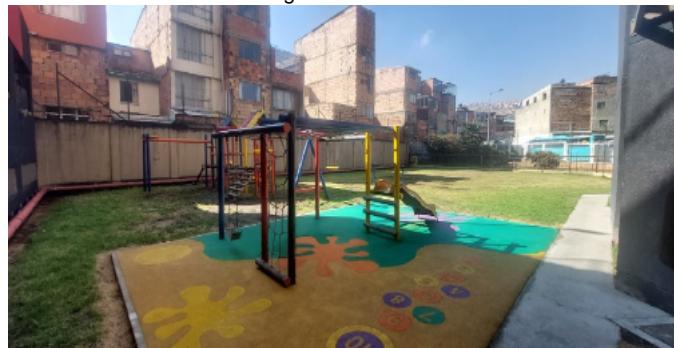
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



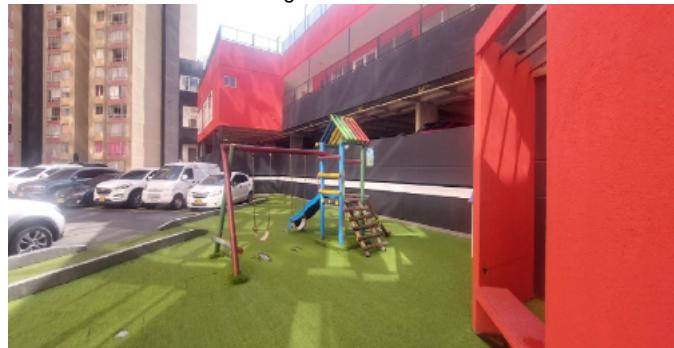
Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



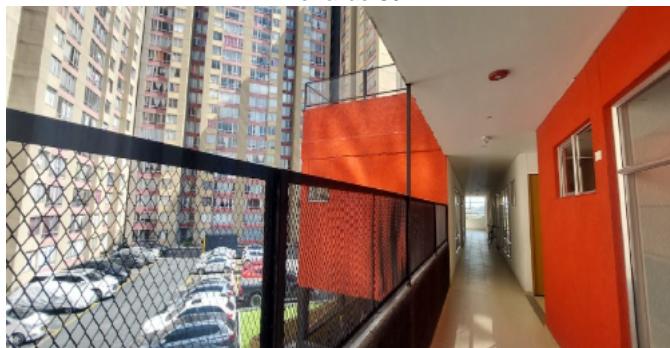
Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



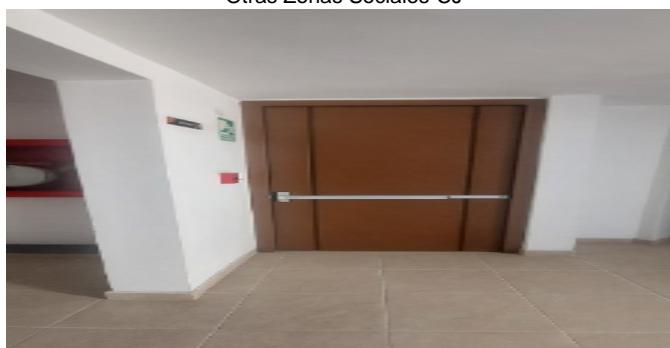
Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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 valuador 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 valuador 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-1113536882



PIN de Validación: c37b0b7e



<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 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 asesoramiento
https://anane.org.co
Carrera 12 # 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
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-1113536882
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



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



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.

Alexandria Suarez
Firma: Alexandria Suarez
Representante Legal