



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	10/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 128 88B-10 AP 102 T 1
Barrio	JORDAN
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEicomiso SUBA JORDAN

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: YEFER JOSE RUA PEREZ

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDECOMISO SUBA JORDAN** ubicado en la CALLE 128 88B-10 AP 102 T 1 JORDAN, 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 \$199,529,963.57 pesos m/cte (Ciento noventa y nueve millones quinientos veintinueve mil novecientos sesenta y tres).

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	Apartamento 102	37.61	M2	\$5,305,237.00	100.00%	\$199,529,963.57
TOTALES					100%	\$199,529,963

Valor en letras

Ciento noventa y nueve millones quinientos veintinueve mil novecientos sesenta y tres 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	199,529,963.00
Proporcional	0	199,529,963	Valor asegurable	199,529,963
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-77094 552	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	YEFER JOSE RUA PEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	77094552	Teléfono	3132292766
Email	yefer115@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDECCOMISO SUBA JORDAN				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300538122	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 128 88B-10 AP 102 T 1				
Conjunto	TORRES DEL JORDAN				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	JORDAN	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CALLE 128 88B-10 AP 102 T 1</p> <p>Al inmueble se llega así: Salir por toda la ciudad de cali pasando por los barrios tibabuyes, aures II hasta llegar a la calle 132, en una distancia de 2.7 km y voltear por esta calle hasta llegar a la carrera 91 hasta llegar a la calle 128 b donde está el conjunto cerrado.</p> <p>En la actualidad el predio como el conjunto cuenta con todos los servicios agua, luz eléctrica y gas, pero solo está el contador del gas donde se evidencia en las fotos, la el agua y la luz cuenta con estos dos servicios, pero no hay contadores instalados, La constructora está en trámites con estas empresas para la instalación</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

En la actualidad cuenta con los contadores del agua, luz y gas funcionando

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
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	43.34	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	37.61	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	38.54	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.61
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	<p>En la zona de suba hay varios proyectos de vivienda, uno es el proyecto TORRES DE GALICIA de vivienda de renovación urbana de Compensar en alianza con Promotora Convivienda, una empresa con 38 años de experiencia. Está ubicado en la localidad de Suba, específicamente en la calle 139 No. 94-18. Su entorno se compone de una infraestructura diversificada, entre ellos vivienda, comercio, parques y más. Características: 4 torres de 20 pisos + 2 sótanos, 413 apartamentos, Depósitos y locales, 4 ascensores, Bicicleteros Parqueaderos comunales, Hay más proyectos, Hay varias constructoras como CORINSA, GALICIA, BOLÍVAR, CUSEZAR etc.</p>				
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 4126 27/11/2023 not 44 Bogotá</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: El POT Bogotá Reverdece 2022-2035 (Decreto 555 de 2021)</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4126	EscrituraPH	27/11/2023	44	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20934385	17/09/2024	no	0.6544%	NO	apto 102

Observación

En la actualidad el predio no tiene ningún impedimento legal, los documentos ofrecidos como el certificado de libertad tiene enunciado el número de la escritura pública que es a constitución del reglamento de propiedad horizontal y nos dice el propietario

INFORMACIÓN GARAJES

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

Observación

En la actualidad los parqueaderos con que cuenta el conjunto son comunales, con un total de 40 parqueaderos y para motos de 14 parqueaderos, para visitantes 8 parqueaderos - Los parqueaderos quedan en la plazoleta de la entrada del conjunto al aire libre. El conjunto cuenta con 6 torres y cada torre 26 apartamentos para un total de 156 apartamentos

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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona residencial donde se encuentran edificios, casas, apartamentos				

Escritura de Propiedad Horizontal	4126		Fecha escritura	27/11/2023	
Notaria escritura	44		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	170000	Total unidades	156	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
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	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sótanos	No				
Observación	Escritura: 4126, Fecha escritura: 27/11/2023, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: bogota, Administración: 170000, Total unidades: 156, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado				
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular		Regular

Observación El predio está en obra gis

Dirección: CALLE 128 88B-10 AP 102 T 1 | JORDAN | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7195911
GEOGRAFICAS : 4° 43' 10.5276''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0889705
GEOGRAFICAS : 74° 5' 20.292''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C.	17	\$218,300,000	0.95	\$207,385,000		\$		\$	\$5,457,500.00	310 3092976
2	Rincon de suba, Cerros de Suba, Ciudad hunza	13	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$5,050,632.91	3142007942
3	Cerros de Suba, Bogotá, Bogotá, d.c.	18	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$5,108,834.83	3212773144
4	Camino Verde - Apartamento En Venta En Rincón De Santa Inés, Suba	13	\$226,000,000	0.95	\$214,700,000		\$		\$	\$5,576,623.38	3186589348
Del inmueble		1	.	.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	40	38	0.94	1.01	1	1.0	1.04	0.99	\$5,388,604.52
2	3	45	39.5	0.94	1.05	1.0	1.0	1.03	1.02	\$5,134,523.92
3	3	44	39.05	0.94	1.05	1.0	1.0	1.03	1.02	\$5,193,692.58
4	1	41	38.5	0.94	1.0	1.0	1.0	1.05	0.99	\$5,504,127.28
1 años								PROMEDIO	\$5,305,237.08	
								DESV. STANDAR	\$171,359.86	
								COEF. VARIACION	3.23%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,476,596.93	TOTAL	\$205,974,810.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,133,877.22	TOTAL	\$193,085,122.23
VALOR TOTAL		\$199,529,963.57		

Observaciones:

1 DESCRIPCIÓN

MS02888 Apartamento en venta de 40 m², con vista exterior, ubicado en un 17vo piso, acceso por ascensor, parqueadero comunal. Consta de 2 habitaciones, 1 baños, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso cerámico en todas sus zonas. El conjunto cuenta con salón comunal, parque infantil, zonas verdes y vigilancia privada las 24 horas. Cerca a centro comercial Plaza Imperial; cerca a almacenes de cadena Tienda D1, Tienda Ara, Surtimax; cerca a colegio Pedagógico Dulce María; cerca a paraderos del SITP.

2. Descripción

Ofrecemos para la venta un espléndido apartamento ubicado en el corazón de Suba, Bogotá. Este encantador espacio de dos habitaciones es perfecto para aquellos que buscan un comienzo fresco, espacio

ideal para comenzar una vida independiente cerca de todo en un ambiente seguro y acogedor. Apartamento exterior, lo que le ofrece una fascinante vista de la ciudad. La sala de estar se ve ampliada gracias a la cocina de estilo abierto, creando un espacio donde podrás vivir, cocinar y relajarte. El dormitorio principal cuenta con un amplio walk-in closet y la propiedad también tiene una útil sala de lavandería. En términos de amenidades, el edificio está repleto de ellas. Disfruta de la comodidad de un portero, seguridad 24 horas, un centro de negocios disponible, área de barbacoa y mucho más. Siéntete seguro con las ventanas a prueba de sonido y la puerta de seguridad, y disfruta de la comodidad de los closets incorporados. No pierdas esta increíble oportunidad. ¡Pide tu visita ya!

3. Descripción

Se vende apartamento de dos habitaciones, un baño, cocina integral, sala comedor en conjunto Residencial Cerros de suba

4. DESCRIPCIÓN

Apartamento en venta de 41 m², con vista exterior, ubicado en un 13vo piso (Torre 1 Apt 1305), acceso por ascensor, parqueadero comunal. Consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso laminado en zona social y habitaciones y piso cerámico en cocina y baño. El conjunto cuenta con salón comunal, parque infantil, zonas verdes y vigilancia privada las 24 horas. Cerca a centro comercial Plaza Imperial; cerca a almacenes de cadena Tienda D1, Tienda Ara, Surtimax; cerca a colegio Pedagógico Dulce María; cerca a paraderos del SITP; Vías de acceso por la Calle 152 y Carrera 116.

Reportar

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-bogota-rincon-de-santa-ines-2-habitaciones-1-banos/11104-M5052628>

2.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/11025216>

3.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/7727429>

4.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1489856831-camino-verde-apartamento-en-venta-en-rincon-de-santa-ines-suba-JMfpolycard_client=search-nordic&position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5d75b5e9-7bfb-4b67-9769-fe8fae9e35bf

Plano

APARTAMENTO TIPO A



43.14 M²

(ÁREA CONSTRUIDA APROX.)

37.61 M²

(ÁREA PRIVADA APROX.)

Cocina con zona de ropa
Sala comedor
Baño
2 Alcobas
Espacio disponible

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



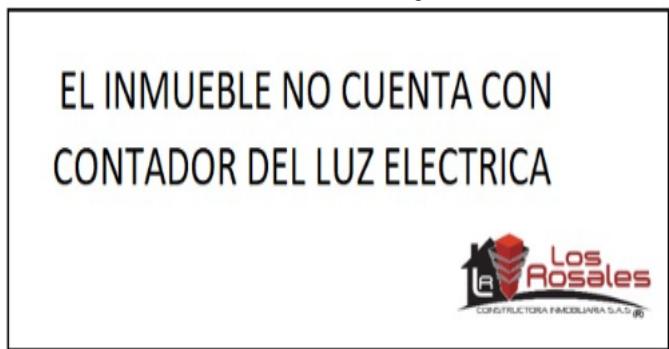
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua

EL INMUEBLE NO CUENTA CON
CONTADOR DEL AGUA



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

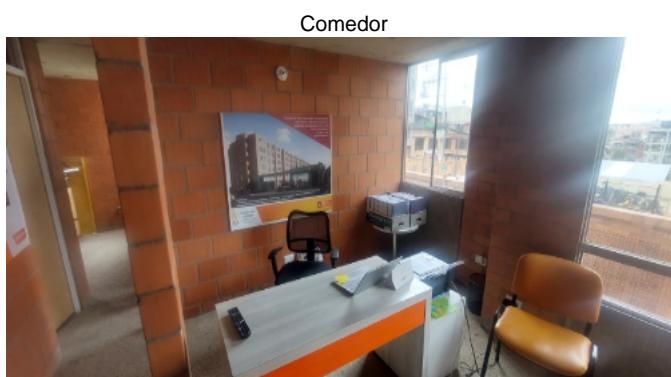


Fachada posterior



Fachada del Conjunto





Cocina



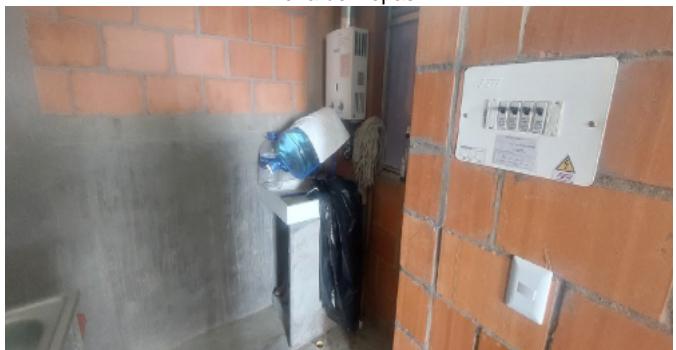
Zona de Ropas



Zona de Ropas



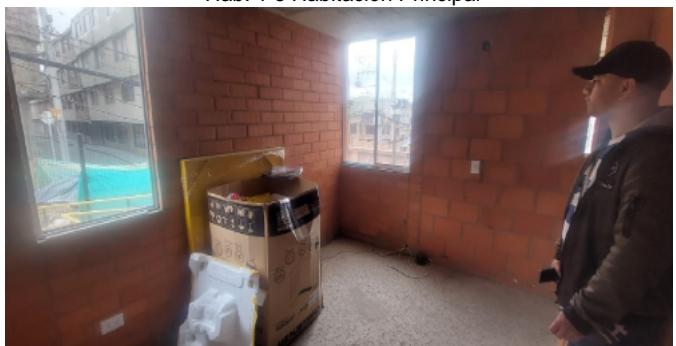
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



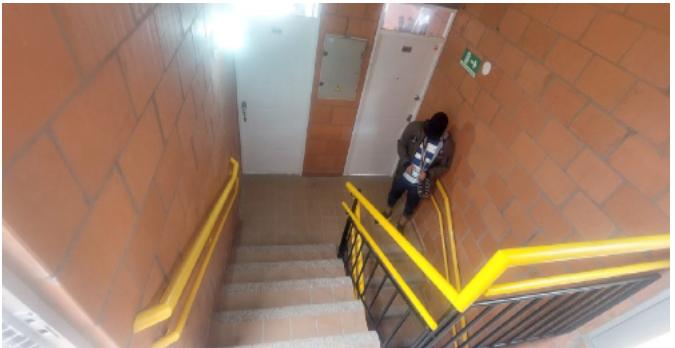
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



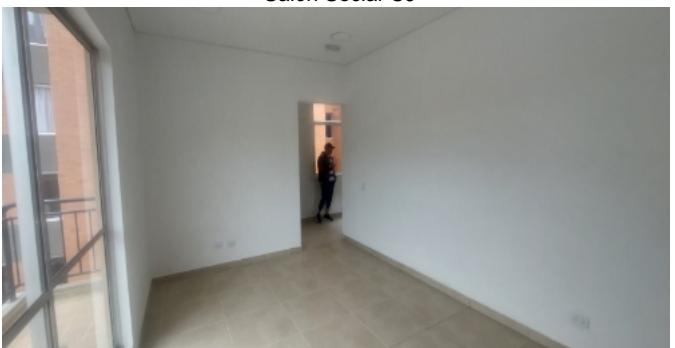
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



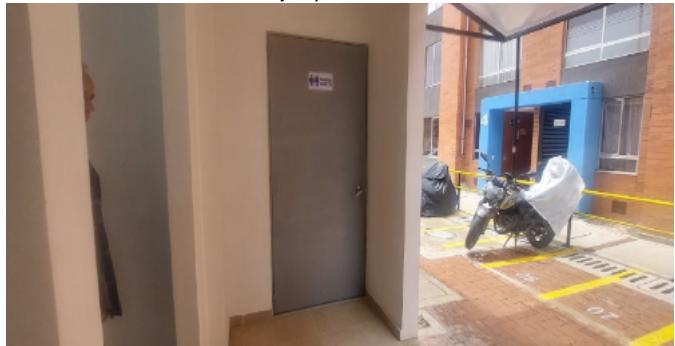
Juegos Infantiles-CJ



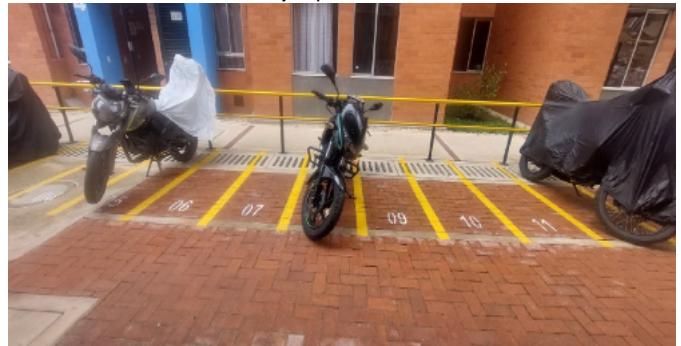
Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-77094552



PIN de Validación: b7d81a65



<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: b7d81a6



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones
http://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: b7d81ae6



<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: b7d81a65



<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-77094552 Régimen
09 Ago 2022 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: b7d80ae6



PIN DE VALIDACIÓN

b7d80ae6

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


Firma: _____

Alexandria Suárez
Representante Legal