



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 38A SUR 50A 48 AP 602		
Barrio	AUTOPISTA SUR		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	AVENDA/O BENITEZ JOSE MANUEL		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JOHN ALEXANDER GUZMAN

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 **AVENDA/O BENITEZ JOSE MANUEL** ubicado en la CL 38A SUR 50A 48 AP 602 AUTOPISTA SUR, 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 \$293,657,216.85 pesos m/cte (Doscientos noventa y tres millones seiscientos cincuenta y siete mil doscientos dieciséis).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento 602	57.15	M2	\$5,138,359.00	100.00%	\$293,657,216.85
TOTALES					100%	\$293,657,216
Valor en letras Doscientos noventa y tres millones seiscientos cincuenta y siete mil doscientos dieciséis 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	293,657,216.00
Proporcional	0	293,657,216	Valor asegurable	293,657,216
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1013593383	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	JOHN ALEXANDER GUZMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1013593383	Teléfono	3023467880
Email	john.guzman3383@correo.policia.gov.co,xela4545@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	AVENDA/O BENITEZ JOSE MANUEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79305303	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 38A SUR 50A 48 AP 602				
Conjunto	Emmanuel VIII				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	AUTOPISTA SUR	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> CL 38 A SUR 50 A 48</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma como partida el portal suba y se toma un transmilenio NQS que llegue a la parada de la General Santander, de ahí se dirige a la carrera 50 vía norte hasta llegar a la calle 38 A sur, el edificio queda a mitad de cuadrada</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio tiene los contadores de la luz, agua y gas totalmente funcionando</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	602																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62.50</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.15</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	62.50	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	57.15	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	62.50	AREA	M2																															
AREA PRIVADA	M2	57.15	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58.45</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>57.15</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.15	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.15																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																																		
Actualidad edificadora	Hay varios proyectos de construcción en esta zona de Puente Aranda, esta Prodesa Cia SA. El proyecto Avenida Colon es un proyecto residencial VIS y VIS de renovación que contará con un total de 836 unidades de vivienda, en la mejor ubicación cerca al centro de Bogotá, en la zona de Puente Aranda. Tendrá la mayor área comercial de la zona con 26 locales comerciales incluidos dos anclas, más de 40 zonas comunes para disfrutar. Apartamentos para tenerlo todo movilidad, centralidad y valorización. Hay otra constructora, Grupo Accanto SAS, con el proyecto Artesa, es un proyecto de vivienda que se encuentra en la intersección de la Carrera 68 con la Avenida Américas, en pleno corazón de la ciudad. Su ubicación privilegiada te brinda la conveniencia de estar en medio de todo lo que necesitas. En Artesa, hemos creado espacios versátiles que no solo ofrecen calidad de vida, sino también una excelente oportunidad de valorización debido al desarrollo urbanístico proyectado en el sector. Podrás disfrutar de momentos inolvidables junto a tu familia en estos espacios diseñados especialmente para tu comodidad. Te invitamos a visitarnos en nuestra Sala de Negocios, donde podrás obtener más información y descubrir los descuentos exclusivos que tenemos preparados para ti. No pierdas la oportunidad de hacer realidad tus sueños en Artesa. Hay muchos proyectos constructivos por lo cual están comprando varias casas de 2 niveles para hacer proyectos																																		
Comportamien	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se																																		

to Oferta y Demanda	valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 281 09/02/2016 notaria 55 Bogotá <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
281	EscrituraDePropiedad	09/02/2016	54	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40712394	18/09/2024	AAA0257ARTD	10.42%	AAA0257ARTD	Apartamento 602
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				
	No tiene ninguna Limitación al dominio				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
4	Común uso exclusivo		9.81	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	6

INFORMACIÓN DEPÓSITOS			
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Común uso exclusivo		

Observación	El predio tiene dentro de su escritura la numero 281. La siguiente aclaración:
	En el PRIMER PISO: Hay en este piso siete(7) unidades de parqueo comunes de uso exclusivo; donde se discrimina la nomenclatura, ubicación, altura, área y linderos en conformidad con los planos de propiedad horizontal que forma parte integral del reglamento

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	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector residencial donde se observa varias construcciones "Edificios" donde están comprando casas de dos plantas para estos proyectos constructivos				
Escritura de Propiedad Horizontal	281		Fecha escritura	09/02/2016	
Notaria escritura	54		Ciudad escritura	bogota	

<b>Valor administración</b>	80000	<b>Total unidades</b>	10	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	6	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>	No				
<b>Observación</b>	Escritura: 281, Fecha escritura: 09/02/2016, Notaría escritura: 54, Ciudad escritura: bogota, Administración: 80000, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicléro: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No				

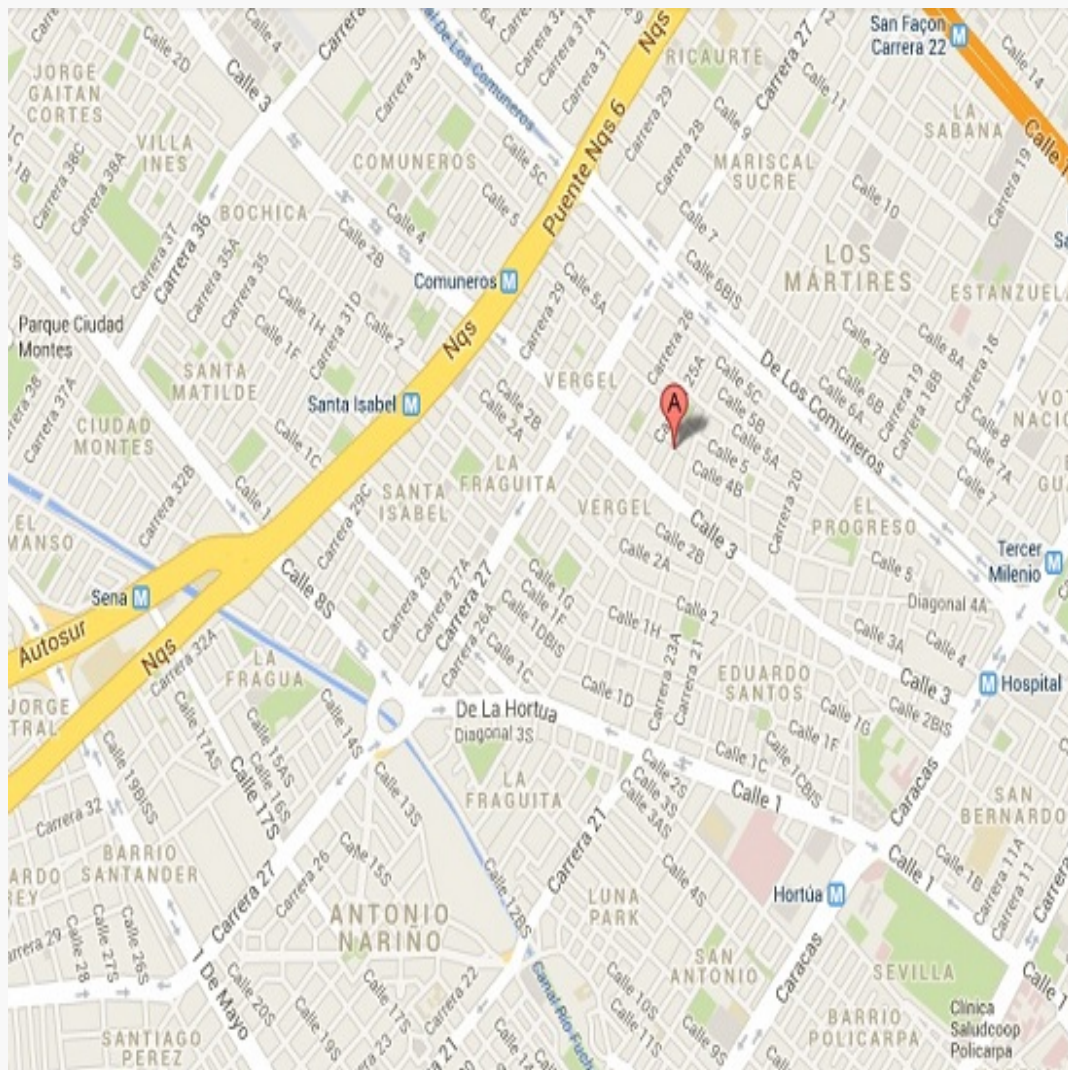
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	En la presente visita no se observa fallas en la estructura a simple vista				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	En la entrada del apartamento se observa una puerta metálica con una chapa, los pisos de todo el apartamento lo que son hall, sal y comedor es en cerámica, los techos de todo el apartamento están en Driwall con lámpara de luz Led, las paredes de todo el apartamento son estucadas y pintadas, ya las dependencias como son las tres habitaciones tiene pisos laminados con puertas en madera techo driwal con luz led, ventanas en aluminio y sus vidrios, las tres habitaciones tienen closets con dos y tres puertas. Los baños son totalmente enchapados con su división en vidrio, inodoro y lavamanos con su ducha, La cocina esta totalmente integral con extractor, estufa a gas y horno eléctrico, en la zona de ropas tiene una división en puertas de aluminio donde está totalmente enchapados y hay un lavadero en acrílico, hay está el calentador. Por último está la zona de estudio donde hay un mueble en madera con dos repisas.							

**Dirección:** CL 38A SUR 50A 48 AP 602 | AUTOPISTA SUR | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.5979054  
GEOGRAFICAS : 4° 35' 52.4574''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1267102  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 36.156''



#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Muzu, Autopista sur, Autopista del sur	2	\$384,000,000	0.95	\$364,800,000		\$		\$	\$4,990,424.08	3045794788
2	Apartamento en Venta, AUTOPISTA MUZU	3	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000		\$		\$	\$5,021,428.57	313 2696728
3	Apartamento en Venta, SANTA RITA Puente Aranda	5	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000		\$		\$	\$5,284,301.61	3124614766
4	Autopista muzu Oriental	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000		\$		\$	\$5,825,242.72	3192648977
Del inmueble		602				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	80.13	73.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,990,424.08
2	6	80	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,021,428.57
3	6	64.53	56.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,284,301.61
4	7	64.18	58.71	0.95	1.0	1.0	0.95	1.0	0.9	\$5,257,281.55
	8 años									
									PROMEDIO	\$5,138,358.95
									DESV. STANDAR	\$153,838.97
									COEF. VARIACION	2.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,292,197.92	TOTAL	\$302,449,111.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,984,519.98	TOTAL	\$284,865,317.11
VALOR TOTAL	\$293,657,216.85			

Observaciones:
1 Descripción: Como para estrenar este acogedor apartamento ubicado en edificio pequeño, bien habitado y de agradable diseño, tres amplias habitaciones con closet, la principal con baño privado. Sector residencial tranquilo con cercanía al Centro Comercial Centro Mayor, sector de Venecia y comercio de barrio con abundante oferta. Acceso por la Autopista Sur, Carrera 50, Avenida 68, Listo para traspaso. Para obtener mayor información y para agendar cita se puede comunicar al 302 362 7013.
2. Descripción: Este apartamento te ofrece una experiencia de vida cómoda y moderna en un entorno residencial de alto crecimiento. Con 70 m², cuenta con 3 habitaciones, sala-comedor, cocina integral, zona de ropas y 2 baños, todo en excelente estado de conservación. Además, disfrutarás de un parqueadero privado y depósito. Su estratégica ubicación sobre la Autopista Sur te brinda fácil acceso a vías principales y la Estación, y lo mejor, estarás a solo minutos de Centro Mayor y la general Santander
3. Descripción: Apartamento para estrenar, dos alcobas, dos baños amplio, a dos cuadras del Centro Comercial Mayor, de una estación de Transmilenio, cerca al parque del barrio de la zona comercial.
4. Descripción EXCELENTE UBICACIÓN, EDIFICIO SOBRE AUTOPISTA SUR, A POCOS PASOS DEL PARADERO NQS-CL 30 SUR, TRANSMILENIO, MUY CERCA A ESTACIONES PROYECTADAS DEL METRO, AV PRIMERO DE MAYO, PARQUE CIUDAD MONTES, CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR, ESCUELA DE LA POLICÍA GENERAL SANTANDER, MUY CERCA AL COMERCIO DEL

RESTREPO, RICAURTE, VENECIA, CONSTRUCCIÓN MENOS DE 2 AÑOS, APTO INTERIOR, DE 3 ALCOBAS CON CLOSET, PRINCIPAL CON BAÑO, BAÑO DE ALCOBAS, COCINA INTEGRAL ABIERTA, ZONA DE LAVANDERÍA, SALA COMEDOR, PORTERÍA INTELIGENTE, GARAJE PROPIO CUBIERTO, ASCENSOR, TERRAZA CON VISTA 360 GRADOS Y BBQ. EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRA ARRENDADO EN \$1.600.000. Información al 3192648977 - 3114608271 - 3195280341

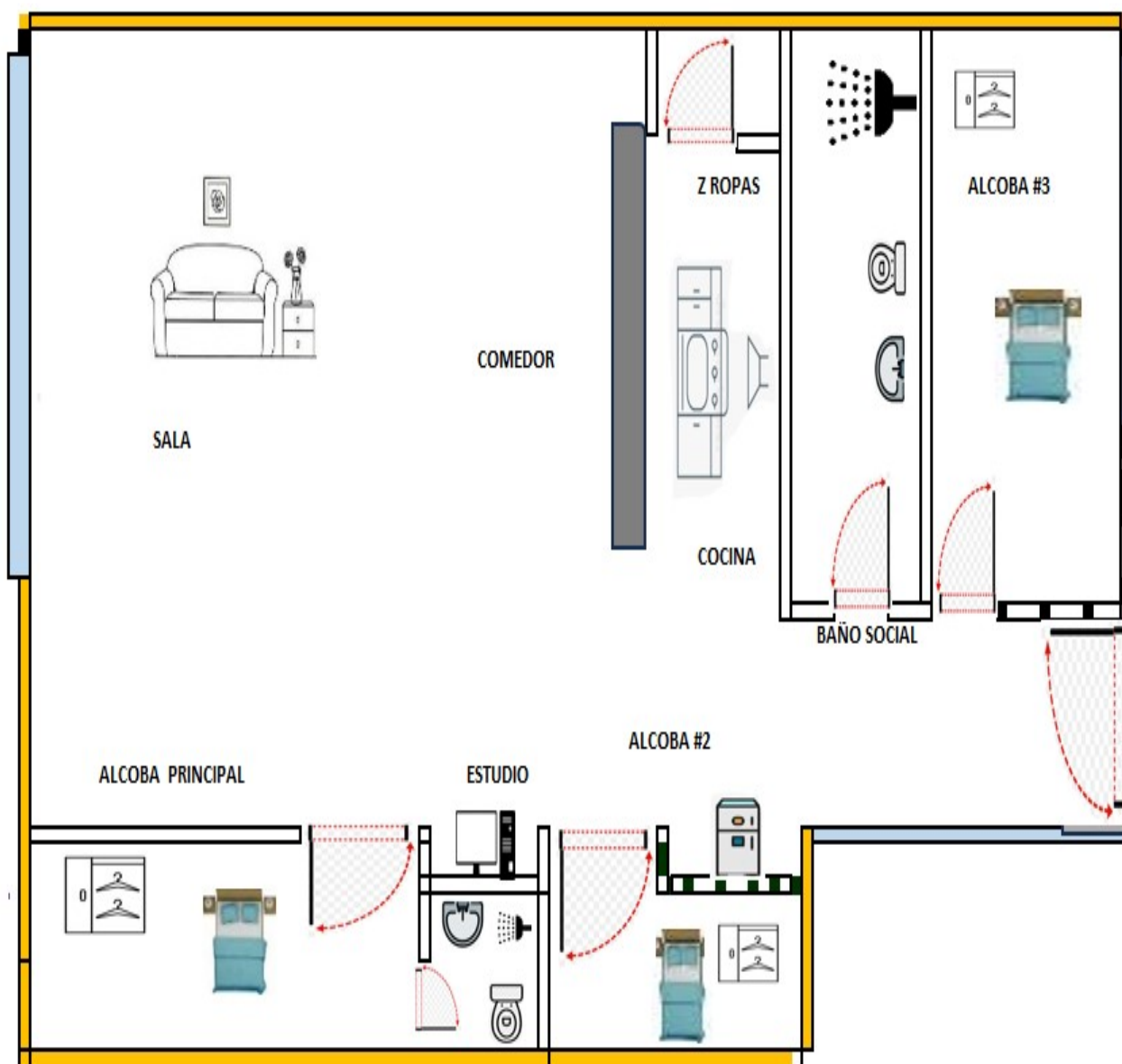
Enlaces:

- 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10707649>
- 2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-autopista-del-sur-3-habitaciones-2-banos-1-garaies/MC5131912>
- 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-autopista-muzu-edif-39-2-habitaciones-2-banos-1-garaies/MC5088724>
- 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191100568>

Plano

AREA PRIVADA:57,15Metros 2

AREA CONSTRUCCION :62,50 Metros 2



EDIFICIO EMMANUEL VIII  
CL 38A SUR 50A 48 AP 602

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno

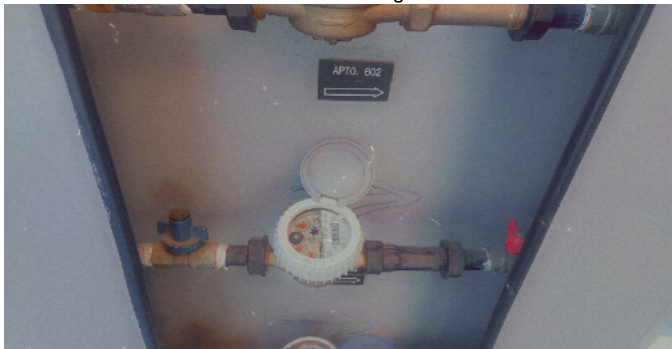


Contador de Energia





Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



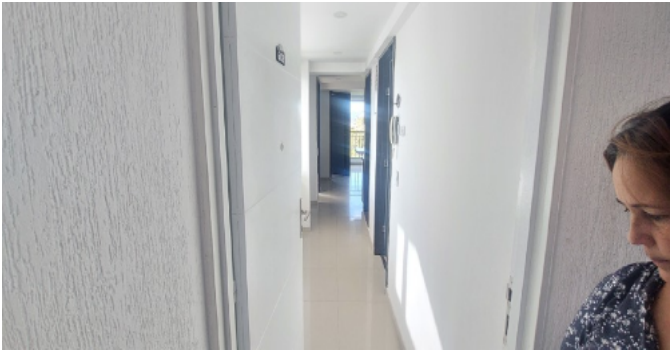
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Citofono



Citofono



Sala Comedor



Sala



Sala



Comedor



Cocina





Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



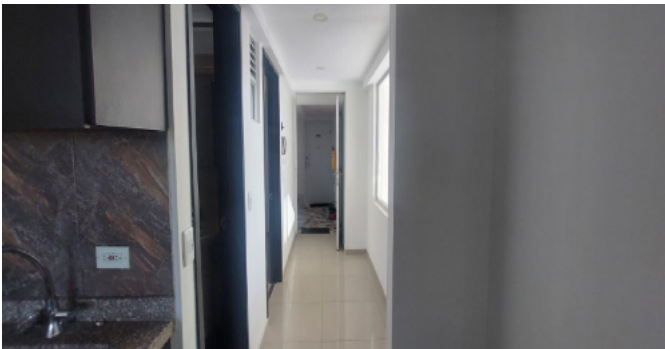
Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2





Habitación 2



Habitación 2



Closet 1



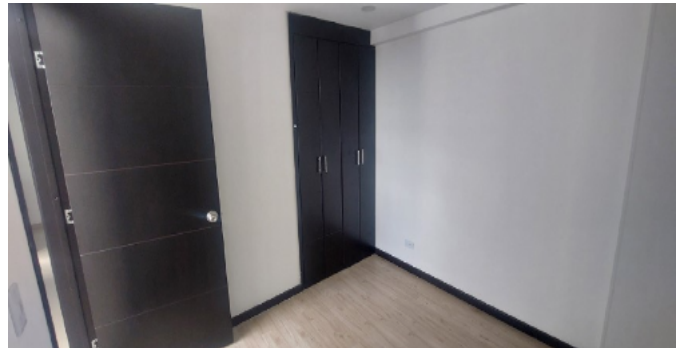
Habitación 3



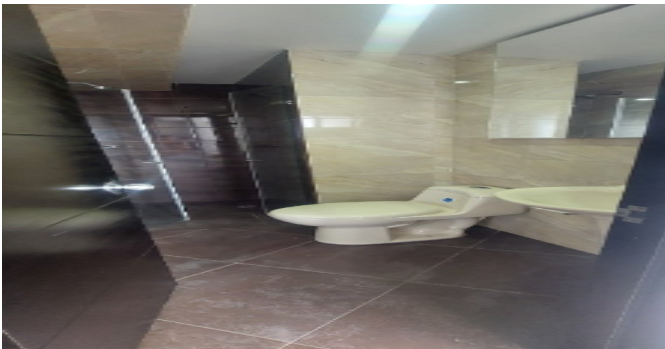
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



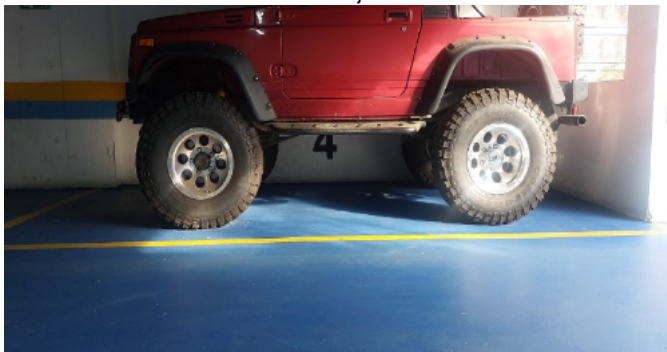
Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ

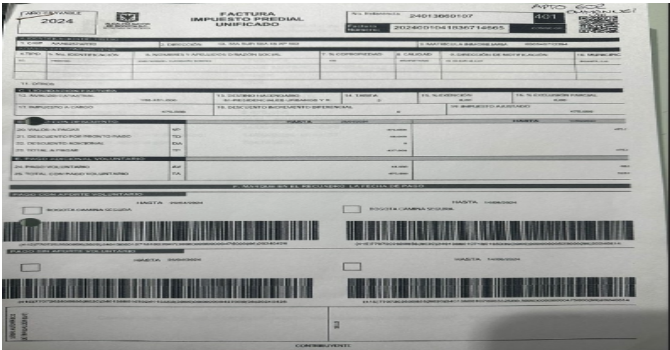




Terrazas CJ



Terrazas CJ



**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1013593383**



PIN de Validación: b7d80ae5



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra actualizado y encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7d80ae5



#### 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 Edificaciones de 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: b7d80ae5



<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: b7d80ae5



Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1013593383 M.I.: 50S-40712394**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TÖRRE2 APTÖ306  
 Teléfono: 3233970771  
 Correo Electrónico: fernandounad@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: b7d80ae5



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7 d80 ae6**

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.

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

**RAA AVALUO: LRCAJA-1013593383 M.I.: 50S-40712394**