



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	19/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	TRANSVERSAL 74 # 11A-35 AP 605 INT 6
Barrio	Villa alsacia
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Sofia johana gutierrez pineda

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: JOSE JULIAN LÓPEZ BAUTISTA

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 **Sofia johana gutierrez pineda** ubicado en la TRANSVERSAL 74 # 11A-35 AP 605 INT 6 Villa alsacia, 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 \$244,132,045.80 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y cuatro millones ciento treinta y dos mil cuarenta y cinco).

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 605	59.70	M2	\$4,089,314.00	100.00%	\$244,132,045.80
TOTALES					100%	\$244,132,045

Valor en letras

Doscientos cuarenta y cuatro millones ciento treinta y dos mil cuarenta y cinco 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	244,132,045.00
Proporcional	0	244,132,045	Valor asegurable	244,132,045
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRHIPO-80820 831	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	JOSE JULIAN LÓPEZ BAUTISTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80820831	Teléfono	3214518697
Email	jose.lopez1314@correo.policia				
Datos del propietario:					
Propietario	Sofia johana gutierrez pineda				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52367768	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TRANSVERSAL 74 # 11A-35 AP 605 INT 6				
Conjunto	CONJUNTO RES.STA. MARIA DE LOS ANGELES APTO.605 TORRE 6 SEXTO PISO				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Villa alsacia	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: TRANSVERSAL 74 # 11A-35</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma punto de partida portal suba y se coge un transmilenio portal banderas, en este punto se toma el alimentador castilla y se baja en la última parada en el parque villa Alsacia, se caminan unos 10 metros y el conjunto queda al frente</p> <p>El predio cuenta con los contadores del agua, luz y gas instalados y funcionando en buen estado</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	605		
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	64.92	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	59.70	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	61.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.70
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 presentes en esta zona varias constructoras como Amarilo, Bolívar, Cusezar. Esta Paseo de Sevilla, Burgos castilla reservado, La Terra Alsacia reservado, Vizcaya castilla reservado, Pradera de Bosconia y Guayacanes son estos los proyectos de vivienda más representativos de la zona				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3584 22/10/1999 Notaria 19 de Bogotá</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” y sus modificaciones. En tal sentido, la zona en la cual se localiza el predio de su consulta cuenta con los siguientes parámetros normativos</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7429	EscrituraDePropiedad	27/11/2003	20	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-150191	15/10/2024	: AAA0158CPUH	0.26%	: AAA0158CPUH	Apartamento 605

Observación

El inmueble en sus títulos aparentemente está libre y puede ser vendido, hipotecado, pignorado

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales		10.5	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

Observación

Los parqueaderos son comunales y son dados por medio de sorteo y se debe pagar una mensualidad, hay un total de 164 parqueaderos. Se tiene parqueaderos para visitantes de moto y para carros, todos quedan en el sótano

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	0-100	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector totalmente residencial aunque se ve comercio como tiendas, peluquerías, abarrotes. etc.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3584		Fecha escritura	21/10/1999
Notaria escritura	19		Ciudad escritura	Bogotá D.C.
Valor	150000	Total unidades	406	Terraza

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	No
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 3584, Fecha escritura: 21/10/1999, Notaría escritura: 19, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 150000, Total unidades: 406, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. 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	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1999	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	En el momento de la visita no se observó grietas o fallas de la estructura,				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

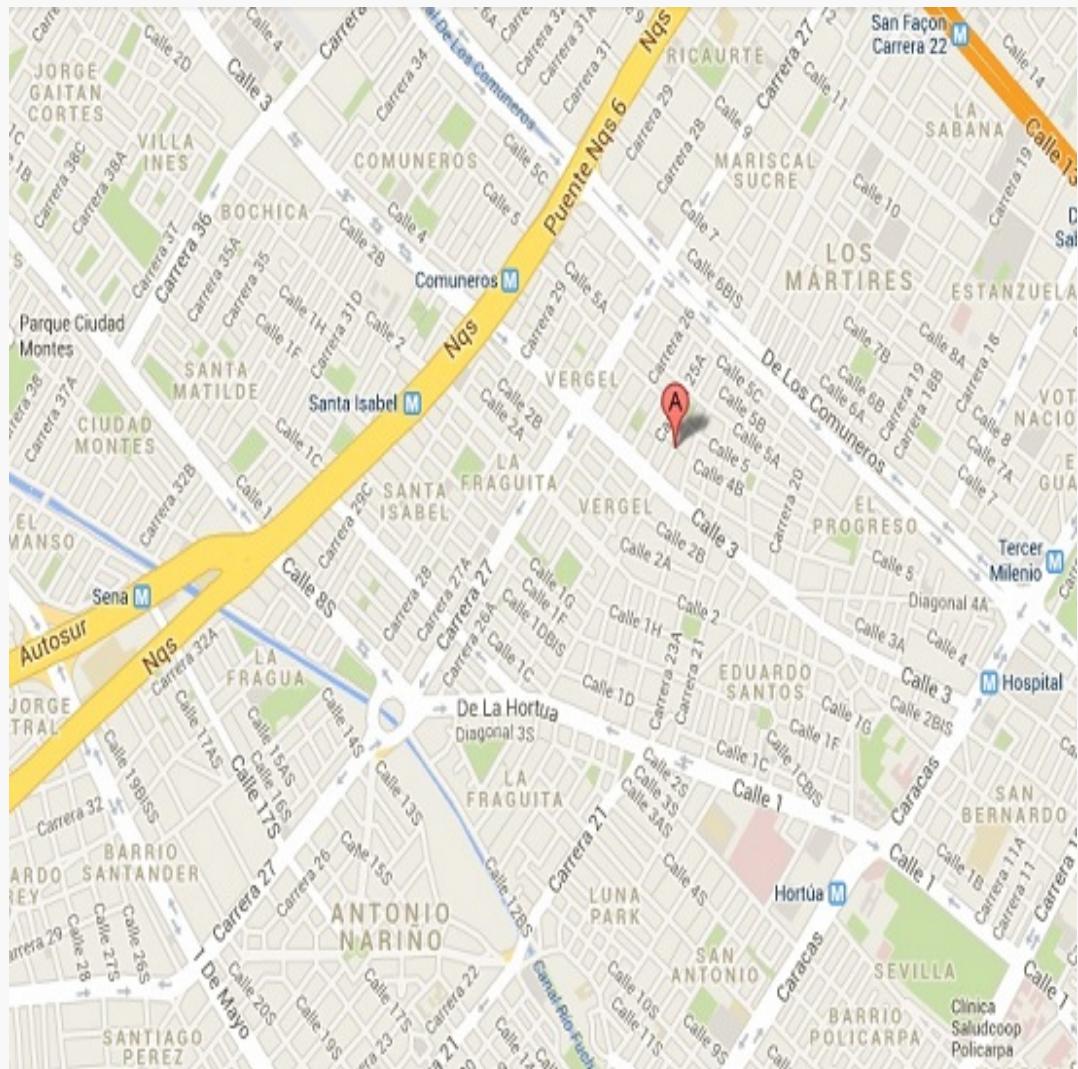
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

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

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

Observación	Los acabados del apartamento dúplex encontramos: Baño primer piso: Está enchapado con su inodoro, lavamanos con un mobiliario en madera, división en vidrio con su ducha, las paredes tiene baldosa en forma de piedra, con su puerta de madera y techos en PVC con luz led y su espejo. Habitaciones#2 del primer piso, pisos en laminado, puertas en madera, techo en graniplast, las paredes estucadas y pintadas, no tiene closets, tiene una bodega que está debajo de las escaleras con una área de 1.7 mts 2 con una puerta de madera. Habitación #3 Pisos laminados, techo, graniplas, ventana en aluminio, puerta en madera tiene un armario closet No Escalera internas: tiene un área de 2.25 mts 2 son en madera con pasamanos en madera Segundo piso Sala comedor, pisos baldosa de 60x60, ventana metálica que da a la terraza, techo en graniplast y paredes estucadas y pintadas, hay una puerta que es metálica que va a la terraza Cocina; tiene mesón en granito con dos mobiliarios en madera con su estufa y lavaplatos, tiene su calentador de gas, con salpicadero, techo en graniplast Habitación principal: Pisos laminados, paredes estucadas y pintadas, techo en graniplast, tiene closets, ventana en aluminio y puerta en madera, Baño principal: puerta madera totalmente enchapado, con un mesón en granito con su lavamanos, inodoro con división en vidrio y su ducha Terraza; Tiene un área que 21 mts 2 que tiene una zona de BBQ y otra zona de lavado de ropa con un área de 2.5 metros 2 en teja transparente , sus pisos es en cemento con muros de 0.8 metros de alto en material con paredes en graniplast
-------------	--

Dirección: TRANSVERSAL 74 # 11A-35 AP 605 INT 6 | Villa alsacia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6452212
GEOGRAFICAS : 4° 38' 42.7956''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1368040
GEOGRAFICAS : 74° 8' 12.4938''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VILLA ALSACIA Sector Castilla Marsella	6	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,046,296.30	318 2379246
2	Castilla, Transversal 74#11a 35, Kennedy, Bogotá, Colombia Villa Alsacia II	6	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$4,025,423.73	3108769962
3	Venta de Apartamento Conjunto Sante Maria De Los Angeles , Barrio Castilla Real , Kennedy.	4	\$199,900,000	0.95	\$189,905,000		\$		\$	\$3,452,818.18	3163157240
4	Castilla, Transversal 74#11a 35	6	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000		\$		\$	\$4,773,869.35	3112457194
Del inmueble		605		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	58.75	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,046,296.30
2	20	65	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,025,423.73
3	20	59	55	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.1	\$3,798,100.00
4	20	65	59.70	0.94	1.0	1.0	1.0	1.0	0.94	\$4,487,437.19
	25 años									
									PROMEDIO	\$4,089,314.31
									DESV. STANDAR	\$288,236.11
									COEF. VARIACION	7.05%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,377,550.41	TOTAL	\$261,339,759.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,801,078.20	TOTAL	\$226,924,368.52
VALOR TOTAL		\$244,132,045.80		

Observaciones:

1. Descripción Apartamento de 54 MTS2, consta de 3 alcobas, 2 baños, sala comedor, cocina, ubicado en 6.^o piso con acceso por escaleras. El conjunto cuenta con parqueaderos comunales, parque infantil, canchas deportivas, salón comunal y zonas verdes.
2. Descripción Vendo Apartamento Dúplex en Villa Alsacia, Localidad de Kennedy, es una propiedad de 60 m² que cuenta con una distribución de tres habitaciones, lo cual proporciona suficiente espacio para alojar a una familia o a varias personas. Además, cuenta con dos baños, lo que brinda comodidad y conveniencia adicional, una característica destacada de este apartamento es la cocina recién remodelada.

Esto significa que los gabinetes, la barra y otros elementos de la cocina han sido actualizados para brindar un ambiente moderno y funcional además de su diseño interior, por ser dúplex, lo que significa que se extiende en dos niveles, esto crea una sensación de amplitud y permite una distribución más interesante de los espacios cuenta con una hermosa terraza de 20 m² adicionales, que puede ser utilizada como espacio al aire libre para disfrutar de momentos de relajación y reuniones sociales, también puedes construir una habitación adicional, en cuanto al precio, se ofrece a un valor según el precio mercado, este precio de oferta puede ser una oportunidad atractiva para aquellos que estén interesados en adquirir una propiedad en esta ubicación y con estas características, cercano a transporte público, supermercados, cadenas de supermercados, plazoletas, centro comerciales.

3. Descripción APARTAMENTO EN KENNEDY PRECIO DE VENTA \$199.900.000 Conjunto: Santa María De Los Angeles Barrio: Castilla Real 55 m² 03 Habitaciones 02 Baños Piso:4 Torre: 7 Sin ascensor Adm.: \$127.000 Interior/Bloque/Torre Del Inmueble Conjunto Cerrado Instalación De Gas Parqueadero Visitantes Portería Salón Comunal Tramitamos tu crédito inmobiliario Asesor Comercial 316315---- (Solo WhatsApp)

Estrato 3

4. Apartamento dúplex en el conjunto residencial santa María de los ángeles en un sexto piso torré 11 602 cuentas con un área privada de 59.7 y 26 metros cuadrados de terraza, está recién remodelado tiene 3 habitaciones dos con closet dos baños sal comedor, cocina integral y su terraza donde tiene su patio o zona de ropas, contacto el señor CARLOS ZAPATA este valor es negociable tiene parqueadero privado

Enlaces:

1 -<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-cir-santa-maria-de-los-angeles-3-habitaciones-2-banos/603-M5194337>

2 -<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-apartamento-duplex-en-villa-alsacia-29f4b10c-b5dc-4d24-8fc2-2546705d4bca>

3 -
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4b83-155847be297a-98e0-b39ee1e9-55b3?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pvid=a8441914-b46c-4756-8697-d10c2d1041fe

Plano

AREA PRIVADA:59,70Metros 2

AREA CONSTRUCCION :64,92 Metros 2

SEGUNDO PISO



TRANSVERSAL 74 # 11A-35

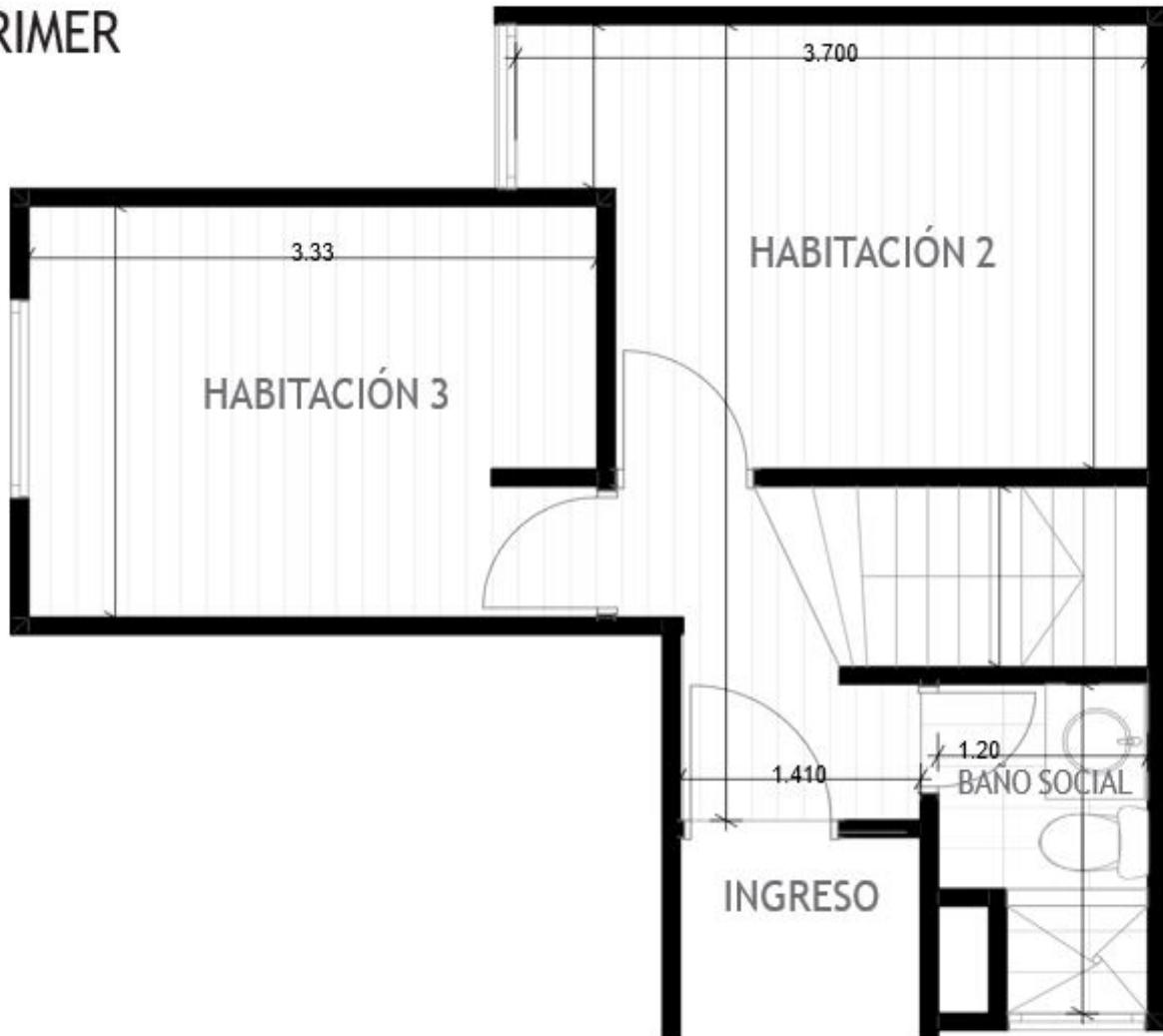
CONJUNTO RES.STA. MARIA DE LOS ANGELES APTO.605 TORRE 6 SEXTO PISO

Plano

AREA PRIVADA:59,70 Metros 2
AREA CONSTRUCCION :64,92 Metros 2
PRIMER PISO



PRIMER



TRANSVERSAL 74 # 11A-35
CONJUNTO RES.STA. MARIA DE LOS ANGELES APTO.605 TORRE 6 SEXTO PISO

Foto Selfie



Foto Selfie



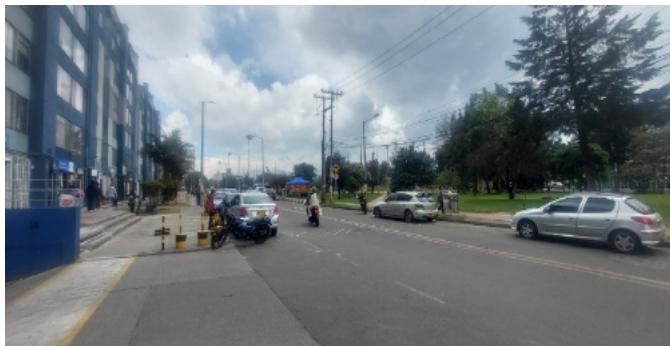
Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



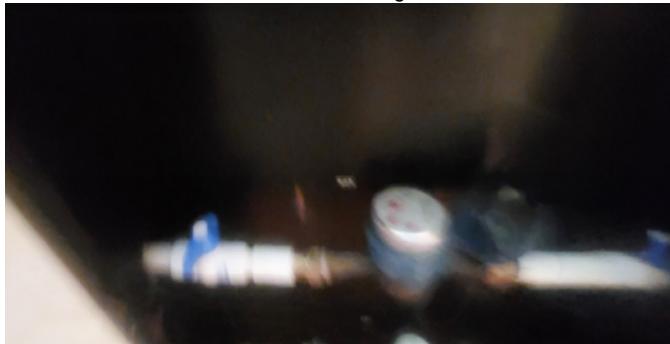
Entorno



Contador de Energía



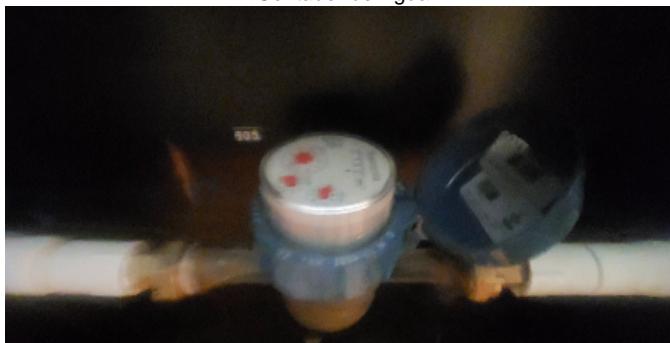
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina





Imagen 1: Closet hab. Principal



Imagen 2: Baño Privado Hab 1



Imagen 3: Baño Privado Hab 1



Imagen 4: Baño Privado Hab 1



Imagen 5: Baño Privado Hab 1



Imagen 6: Habitación 2



Imagen 7: Habitación 2

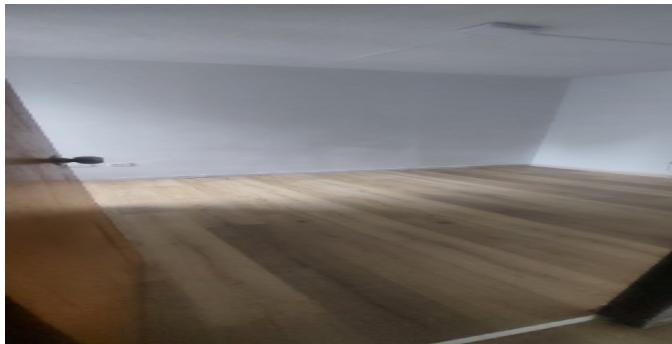


Imagen 8: Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



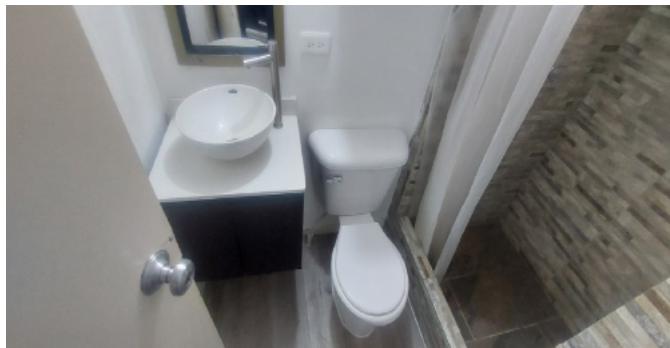
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Shut de Basuras-CJ



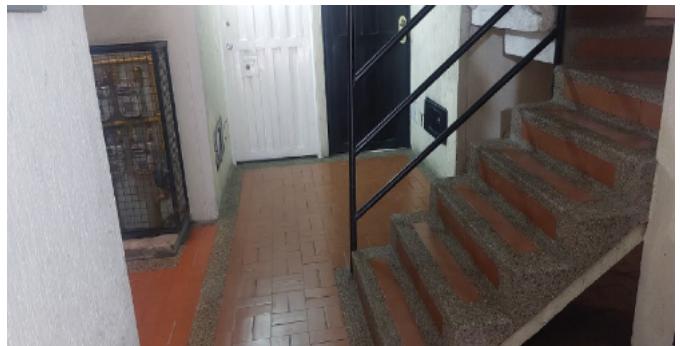
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



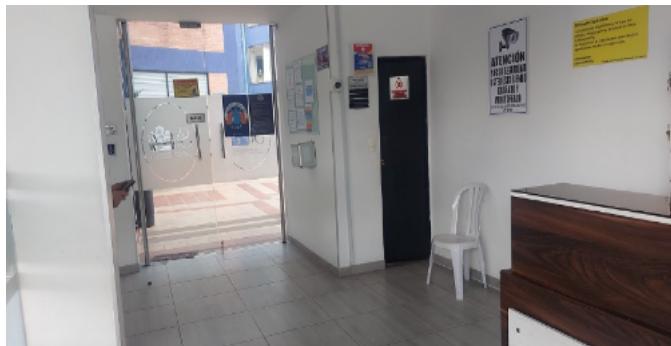
Bicicletero-CJ



Garajes para motos-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 LRHIPO-80820831



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: b7d81a65



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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7d81a6



<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: b7d81a65



<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: LRHIPO-80820831 M.I.: 50C-150191
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: b7d80ae6



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



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.

Alexandria Suárez
Firma: RAA AVALUO: LRHIPO-80820831 M.I.: 50C-150191
Alexandria Suárez
Representante Legal