



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	13/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO
Barrio	RESTREPO
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES Y OTRO

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](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: JOSÉ ALBEIRO CASTILLO BARAJAS

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 **ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES Y OTRO** ubicado en la CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO RESTREPO, 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 \$259,136,662.00 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y nueve millones ciento treinta y seis mil seiscientos sesenta y dos).

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 403	47	M2	\$5,513,546.00	100.00%	\$259,136,662.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$259,136,662</b>

Valor en letras

Doscientos cincuenta y nueve millones ciento treinta y seis mil seiscientos sesenta y dos 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	259,136,662.00
Proporcional	0	259,136,662	Valor asegurable	259,136,662
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

<b>Código</b>	LRCAJA-78277 41	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JOSÉ ALBEIRO CASTILLO BARAJAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7827741	<b>Teléfono</b>	3106081979
<b>Email</b>	albeiro.castillo1094@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ACOSTA QUINTERO MIGUEL ANDRES Y OTRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80237690 Y OTRO	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO				
<b>Conjunto</b>	VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO CREA PH				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	RESTREPO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO <b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma toda la avenida caracas llegar hasta la calle 15 a 73 metros de la esquina queda la funeraria los Olivos Cuenta con servicios públicos instalados en con los contadores del agua luz y gas				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	403		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	43.90	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	40.42	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.42
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
<b>Actualidad edificadora</b>	<p>Hay varios proyectos en esta zona del barrio el Restrepo como el proyecto Vértice es un proyecto de vivienda de interés social ubicado en el barrio Restrepo, en Bogotá, que ofrece a sus residentes una experiencia completa con una amplia variedad de zonas sociales diseñadas para el disfrute de toda la familia. Con tres torres de 18 pisos y 12 apartamentos por piso. Hay otro proyecto representativo y cerca del edificio al avalúo como es Mocca es un proyecto de vivienda multifamiliar, desarrollado en una sola etapa que consta de 336 apartamentos, ubicados en 1 torre con 20 pisos de altura. Así mismo, el proyecto se encuentra ubicado estratégicamente a 1 cuadra de la Av. primera de mayo y Carrera 30</p>				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Vigente</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
823	EscrituraPH	11/04/2024	54	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40818424	12/11/2024		5.91%		Apto 403

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
No hay ninguna Limitación al dominio

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
4	Privado	50S-40818433	9.9	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

**Observación**

Se tiene los garajes para los 14 apartamentos que hay en el edificio, no hay garajes para visitantes

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Es un sector mixto donde es residencial y comercial				
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	823		<b>Fecha escritura</b>	11/04/2024	
<b>Notaria escritura</b>	54		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá D.C.	
<b>Valor administración</b>	No	<b>Total unidades</b>	14	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	5	<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>	No	<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>	No
<b>#Sotanos</b>	No				
<b>Observación</b>	Escritura: 823, Fecha escritura: 11/04/2024, Notaría escritura: 54, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: No, Total unidades: 14, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No, Nro. Ascensores: No				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2024	<b>Edad Inmueble</b>	0 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	11001_4_23_0498				
<b>Observación</b>	Licencia otorgada en la Fecha 31 marzo 2023 curaduría número 4 arquitecto Mauro barquero castro				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	1
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	0	<b>Local</b>	0

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

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

Observación	Se tiene una puerta metálica con marco metálico con una chapa, sala - comedor: pisos cerámico, techo drywall con lámparas led de 7 pulgadas, paredes en cemento con estuco y pintura blanca, ventana en aluminio Cocina mesón en granito, con un mobiliario en la parte superior con extractor, en la parte inferior hay un mobiliario en madera con condimentero y cubitero hay una estufa con 4 fogones, hay una barra con soporte metálico. Alcoba principal tiene una puerta maciza en madera con pisos en cerámica, una ventana en aluminio, paredes estucadas y pintadas, techo en drywall con lámpara led y un closet en madera con entrepaños y Baño social, puerta en madera maciza, enchapado con división en vidrio con una ducha eléctrica con su inodoro y lavamanos con un mobiliario en madera. Cuarto de ropa, puerta en madera, hay una ventana para ventilación con sus paredes rústicas y un lavadero en granito Alcoba número 2 con puerta maciza, pisos cerámica pared estucadas y pintadas y techo en drywall con un closet en madera con entrepaños
-------------	---

Dirección: CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO | RESTREPO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.5843417  
GEOGRAFICAS : 4° 35' 3.6312''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.0986020  
GEOGRAFICAS : 74° 5' 54.9666''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO ,VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO CRETA PH	5	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000		\$		\$	\$5,523,255.81	3112191298
2	Santander sur, Santiago perez, Restrepo occidental	3	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000		\$		\$	\$5,669,077.76	3229247085
3	Apartamento En Venta En Bogota En Olaya	8	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000		\$		\$	\$5,402,360.52	3133272569
4	Santander sur, Restrepo occidental	6	\$276,077,869	0.95	\$262,273,976		\$		\$	\$5,459,491.58	3107651272
<b>Del inmueble</b>		<b>403</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	43.90	40.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,523,255.81
2	1	61	55.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,669,077.76
3	1	50.95	46.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,402,360.52
4	3	53	48.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,459,491.58
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$5,513,546.42</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$114,845.55</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>2.08%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,628,391.97</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$264,534,422.40</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,398,700.87</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$253,738,940.84</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$259,136,662.00</b>		

## Observaciones:

1. Descripción apartamento en el 5.<sup>o</sup> piso del mismo edificio con 2 habitaciones, baño social, sala comedor, cocina integral y cuarto de ropa nuevo
2. Apartamento completamente terminado, dos baños con división en vidrio, duchas a gas, cuenta con baño social y baño privado en habitación principal, las tres habitaciones cuentan con closet, habitación principal con walking closet, sala, comedor, cocina integral con barra americana y zona de ropa. Cuenta con parqueadero privado y depósito
3. Descripción, apartamento en el Octavo piso casi nuevo excelentes acabados, está en el barrio Restrepo, cuenta con dos habitaciones, un baño social, cocina integral y zona de ropa
4. Apartamento en venta en el Barrio Santander Sur, Edificio Montieri, área de 53 m<sup>2</sup>, con vista exterior, ubicado en un 6<sup>to</sup> piso, acceso por escaleras y ascensor. Consta de 2 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso laminado en habitaciones y zona social y cerámico en baños y cocina

**Enlaces:**

2.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191162380>

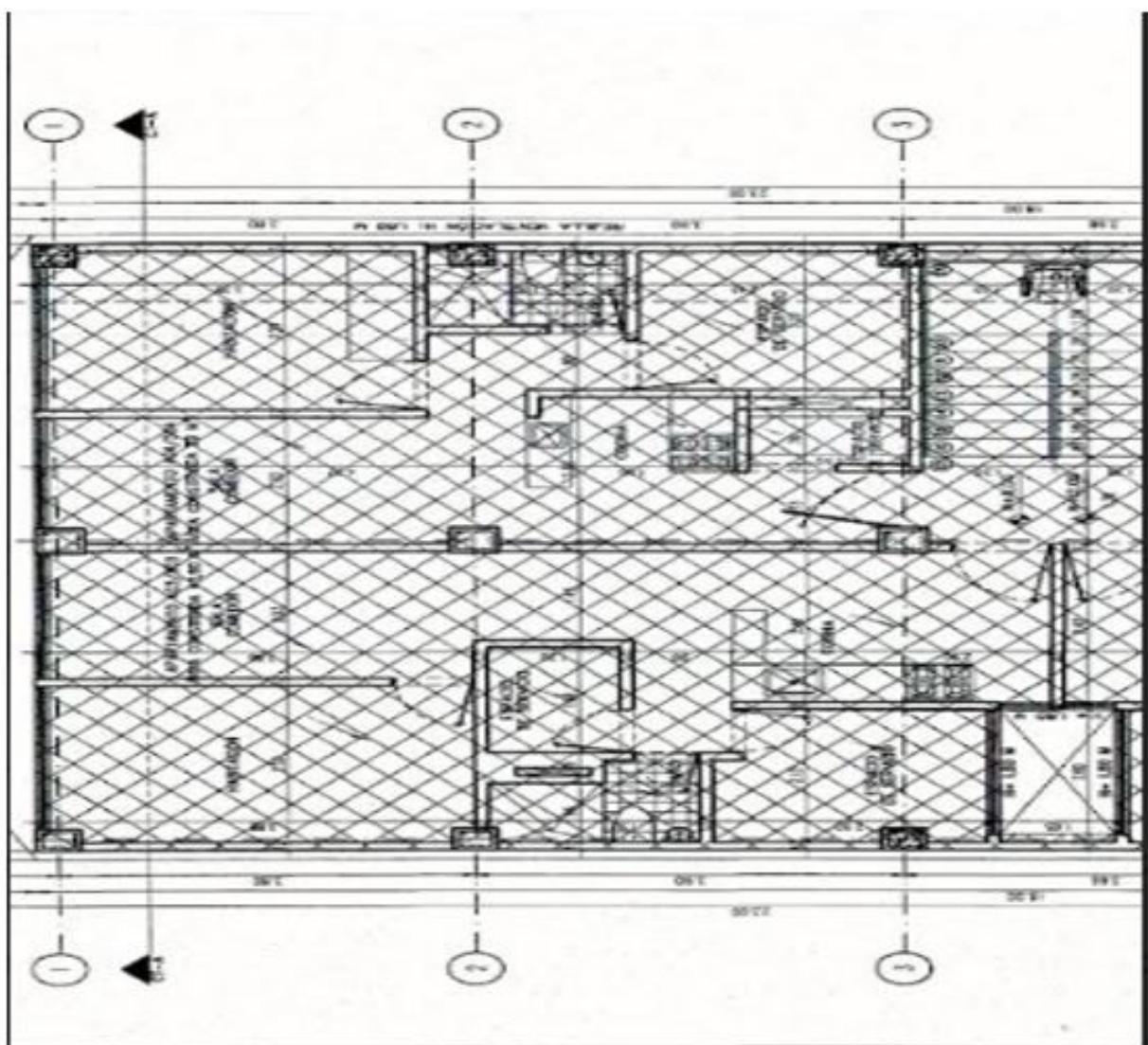
3.-  
[https://www.numa.com.co/detail/traffic/1790003727267570431?click\\_type=3&splitTestId=0&seo\\_link\\_id=1403145614&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&searchType=1&origin=2&clickin=false&sec=1&section=1&userAgent=Mozilla%2F5.0%2BWindwos NT%20.0%2BWin64%3Bx64%3BAppleWebKit%2F537.36%2B%2BKitHTML%2C%2Clike Gecko%2BChrome%2F130.0.0.0Safari%2F537.36&\\_nvid=fab3b32d-b06c-4163-9485-d1a08579907&url=https%3A%2F%2Fviviendo.la%2Fimuebles%2Fapartamento-en-venta-en-bogota-en-olaya%2F165190&search\\_terms=apartamento+barrio+restrepo+bogota&what=apartamento+barrio+restrepo+bogota&pos=33&browser=1&oc=2&pageViewId=fab3b32d-b06c-4163-9485-d1a08579907&userIn=190.158.164.8&isHuman=true&page=1&sectionType=1](https://www.numa.com.co/detail/traffic/1790003727267570431?click_type=3&splitTestId=0&seo_link_id=1403145614&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&searchType=1&origin=2&clickin=false&sec=1&section=1&userAgent=Mozilla%2F5.0%2BWindwos NT%20.0%2BWin64%3Bx64%3BAppleWebKit%2F537.36%2B%2BKitHTML%2C%2Clike Gecko%2BChrome%2F130.0.0.0Safari%2F537.36&_nvid=fab3b32d-b06c-4163-9485-d1a08579907&url=https%3A%2F%2Fviviendo.la%2Fimuebles%2Fapartamento-en-venta-en-bogota-en-olaya%2F165190&search_terms=apartamento+barrio+restrepo+bogota&what=apartamento+barrio+restrepo+bogota&pos=33&browser=1&oc=2&pageViewId=fab3b32d-b06c-4163-9485-d1a08579907&userIn=190.158.164.8&isHuman=true&page=1&sectionType=1)

4.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191406516>

Plano

**AREA PRIVADA:47Metros 2**

**AREA CONSTRUCCION :50,67Metros 2**



**CALLE 15 SUR # 14-73 BARRIO RESTREPO  
VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO CREA PH**

Foto Selfie

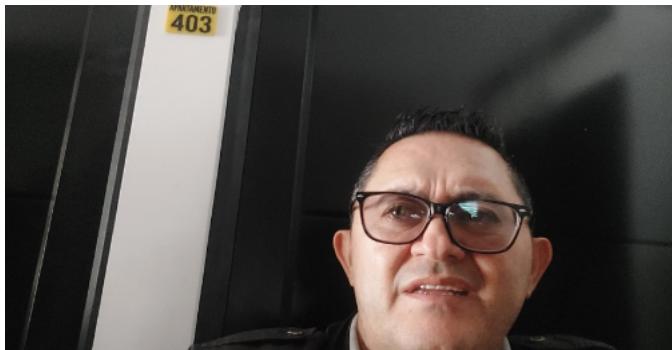


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



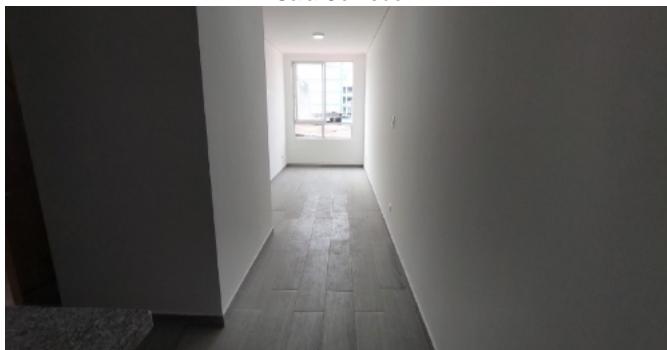
Citofono



Citofono



Sala Comedor



Sala



Comedor



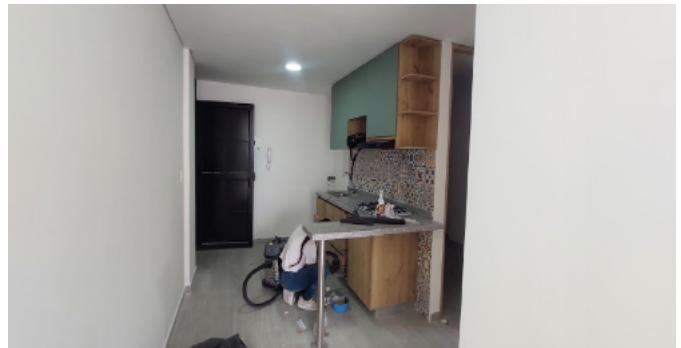
Cocina



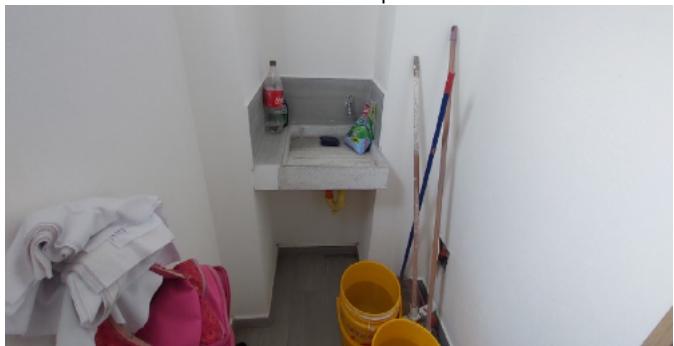
Cocina



Cocina



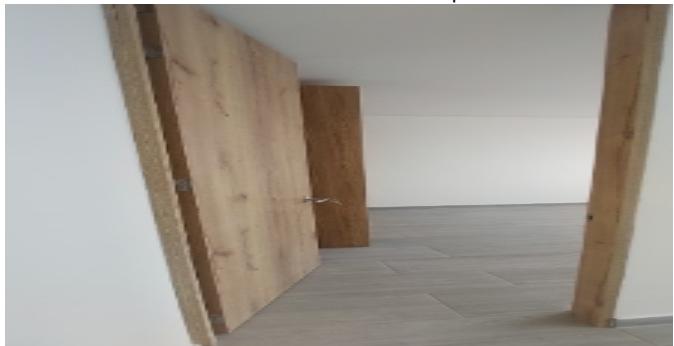
Zona de Ropas



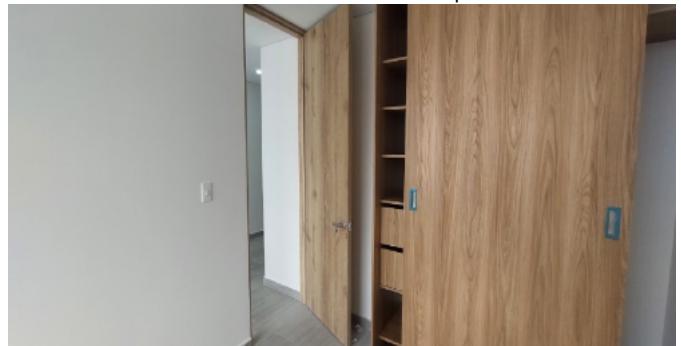
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



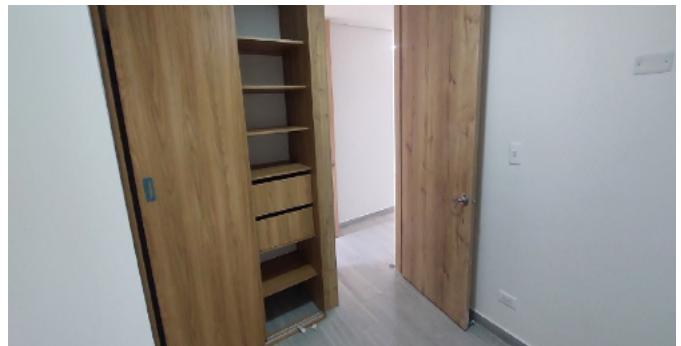
Habitación 2



Habitación 2



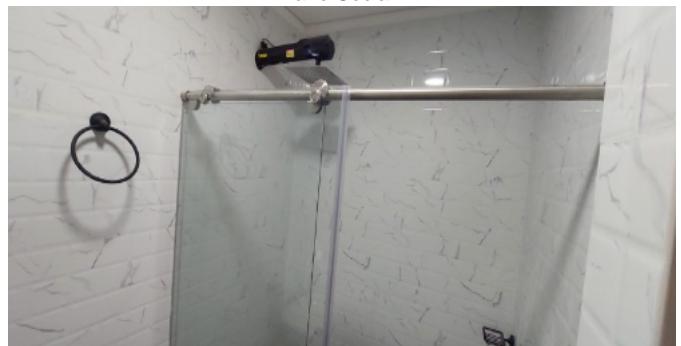
Habitación 2



Closest 2



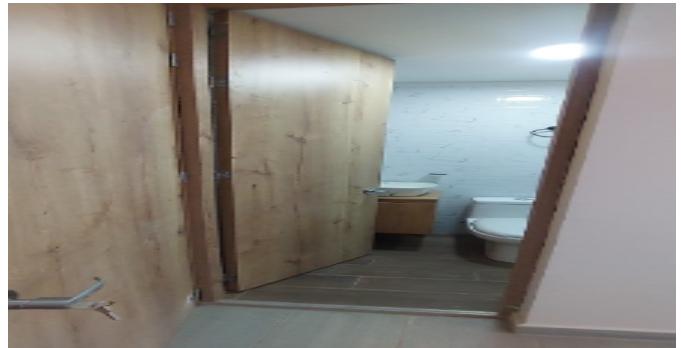
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Escalera común - 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 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-7827741**



PIN de Validación: ac80fa93



<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: ac80fa93



<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: ac80fa93



<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: ac80fa93



<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-7827741 M.I.: 50S-40818424  
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: ac8c0a93



**PIN DE VALIDACIÓN**

ac8c0a93

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

*Alexandra Suárez*  
Firma: \_\_\_\_\_

RAA AVALUO: LRCAJA-7827741 M.I.: 50S-40818424

Alexandra Suárez  
Representante Legal