



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 22 137 65 AP 103 GARAJE 10 DEPOSITO 4 (COMUNES EXCLUSIVOS)		
Barrio	LOS CEDROS		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LEMUS GONZALEZ ANA MILENA		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: MARLON FERNANDO CABRERA CABRERA

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 **LEMUS GONZALEZ ANA MILENA** ubicado en la KR 22 137 65 AP 103 | GARAJE 10 DEPOSITO 4 (COMUNES EXCLUSIVOS) LOS CEDROS, 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 \$571,970,000.00 pesos m/cte (Quinientos setenta y un millones novecientos setenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

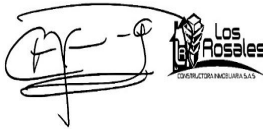
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 103	110.17	M2	\$5,000,000.00	96.31%	\$550,850,000.00
Area Privada Libre		26.40	M2	\$800,000.00	3.69%	\$21,120,000.00
TOTALES					100%	\$571,970,000

Valor en letras
Quinientos setenta y un millones novecientos setenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAANro: AVAL-60394693 C.C: 60394693
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-04 08:10:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	571,970,000.00
Proporcional	0	571,970,000	Valor asegurable	571,970,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO-79983310	Propósito	Hipotecario	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	MARLON FERNANDO CABRERA CABRERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79983310	Teléfono	3146831440
Email	mafercab@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LEMUS GONZALEZ ANA MILENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1015395548	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 22 137 65 AP 103 GARAJE 10 DEPOSITO 4 (COMUNES EXCLUSIVOS)				
Conjunto	EDIFICIO GAMMA I.PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	LOS CEDROS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: KR 22 137 65 AP 103 GARAJE 10 DEPOSITO 4 (COMUNES EXCLUSIVOS) Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																												
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 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): 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.																																														
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>110.17</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>26.40</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA TOTAL</td><td>M2</td><td>136.57</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>110.17</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>110.17</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>26.40</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>26.40</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	110.17	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I	AREA LIBRE PRIVADA	M2	26.40				AREA PRIVADA TOTAL	M2	136.57				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	110.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	110.17	AREA LIBRE MEDIDA	M2	26.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2	26.40
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	110.17	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	26.40																																													
AREA PRIVADA TOTAL	M2	136.57																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	110.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	110.17																																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	26.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2	26.40																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
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 media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.																																														

Areas o Documentos

siguientes: -----

APARTAMENTO CIENTO TRES (103) y el uso exclusivo del Garaje marcado con el número diez (10) y Depósito cuatro (4) que hacen parte del EDIFICIO GAMMA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera veintidós (22) número ciento treinta y siete – sesenta y cinco (137-65) de Bogotá D.C.. El Apartamento ciento tres (103) se desarrolla en una altura de dos (2) pisos. Su área privada total es de ciento treinta y seis punto cincuenta y siete metros cuadrados (136.57 M2) correspondiéndole veintiséis punto cuarenta metros cuadrados (26.40 M2), su área libre o descubierta privada y ciento diez punto diecisiete metros cuadrados (110.17 M2), a su área cubierta o construida privada o por pisos se distribuye así: Cincuenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (57.50 M2), a su área de semisótano de los cuales treinta y siete punto noventa metros cuadrados (37.90 M2), corresponden a su área o cubierta y diecinueve punto sesenta metros cuadrados (19.60 M2), a su área libre; setenta y nueve punto cero siete metros cuadrados (79.07 M2), a su área en primer piso de los cuales setenta y dos punto veintisiete metros cuadrados (72.27 M2), corresponden a su área cubierta o construida y seis punto ochenta metros cuadrados (6.80 M2), a su área libre de terraza. Su altura libre es: -----

EN PRIMER PISO: Dos punto veinte metros (2.20 mts). -----

EN SEMISÓTANO: Dos punto veinte metros (2.20 mts), su uso exclusivo es el

Areas o Documentos

-----RESOLUCION No. 1156 DE 1.996-----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 50N-20220773-----

CEDULA CATASTRAL: D139A T34 22 3-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: URBANO: (X) RURAL ()-----

MUNICIPIO: BOGOTA D.C.- DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA-----

DIRECCION DEL INMUEBLE: **APARTAMENTO CIENTO TRES (103) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE DIEZ (10) Y DEPÓSITO CUATRO (4) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO GAMMA I – PROPIEDAD HORIOZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA VEINTIDÓS (22) NÚMERO CIENTO TREINTA Y SIETE – SESENTA Y CINCO (137-65) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.**-----

----- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: -----

CODIGO

CLASE DE ACTO

VALOR DEL ACTO

0125 –

COMPRAVENTA

\$187.655.000

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN -----

IDENTIFICACION

VENDEDOR -----



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1639	EscrituraDePropiedad	03/08/2012	51	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20220773	05/12/2024	AAA0112RECN	16.97%	D139A T34 22 3	AP 103

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
10	Común uso exclusivo			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
4	Común uso exclusivo		

Observación

Garaje y deposito en buen estado de conservación.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escritura de Propiedad Horizontal	526		Fecha escritura	29/03/1995	
Notaria escritura	52		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor	311000	Total unidades	6	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 526, Fecha escritura: 29/03/1995, Notaría escritura: 52, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 311.000, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No				

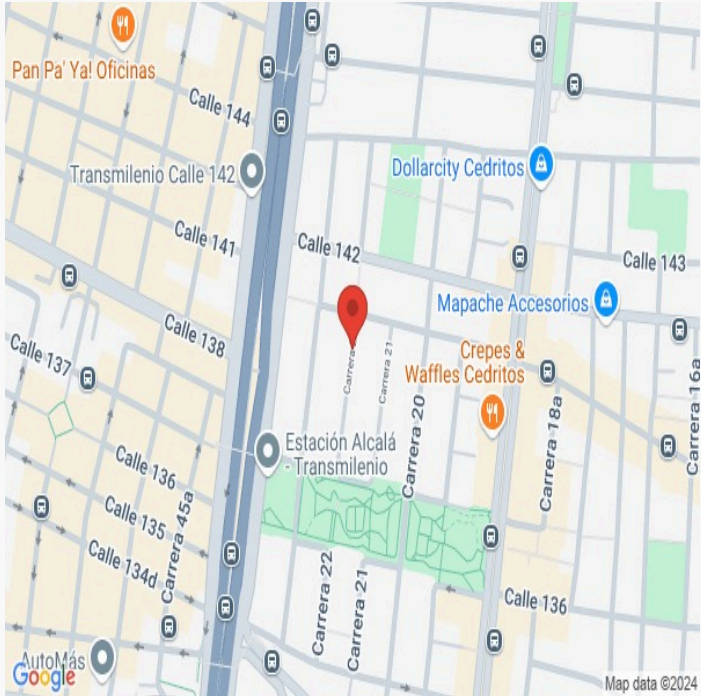
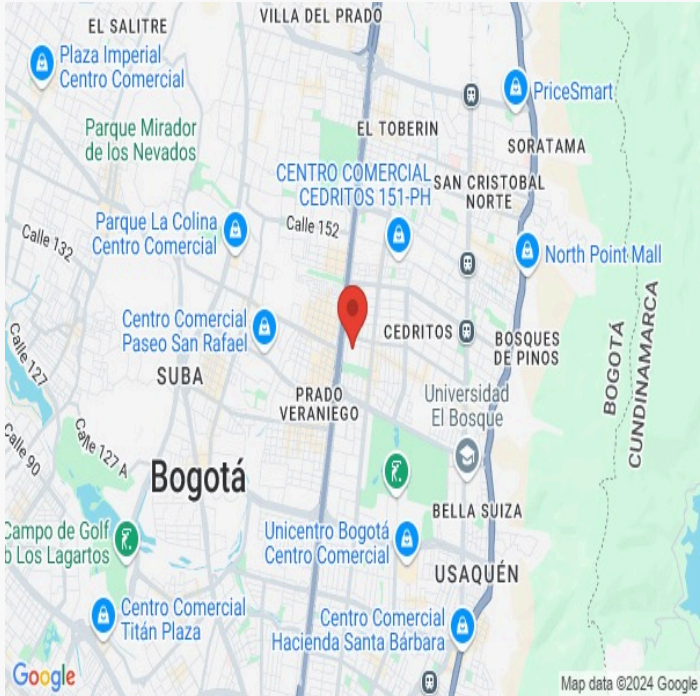
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes		Cubierta	Placa de concreto
Fachada		Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	29 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	Estructura con una vetustez de 29 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	2	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	3	Estar	2
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Baño privado: 3, Estar: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Es un dúplex, cuando se ingresa se encuentra sala comedor, patio, una habitación con baño privado, estudio, baño social y se ingresa hacia abajo al segundo nivel donde tiene patio, 2 habitaciones con baño privado, zona de ropas.</p>				

	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	<p>Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, no cuenta con closet en habitaciones, en general en buen estado.</p>							

Dirección: KR 22 137 65 AP 103 | GARAJE 10 DEPOSITO 4 (COMUNES EXCLUSIVOS) | LOS CEDROS | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.723460
GEOGRAFICAS : 4° 43' 24.456''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.049299
GEOGRAFICAS : 74° 2' 57.4764''

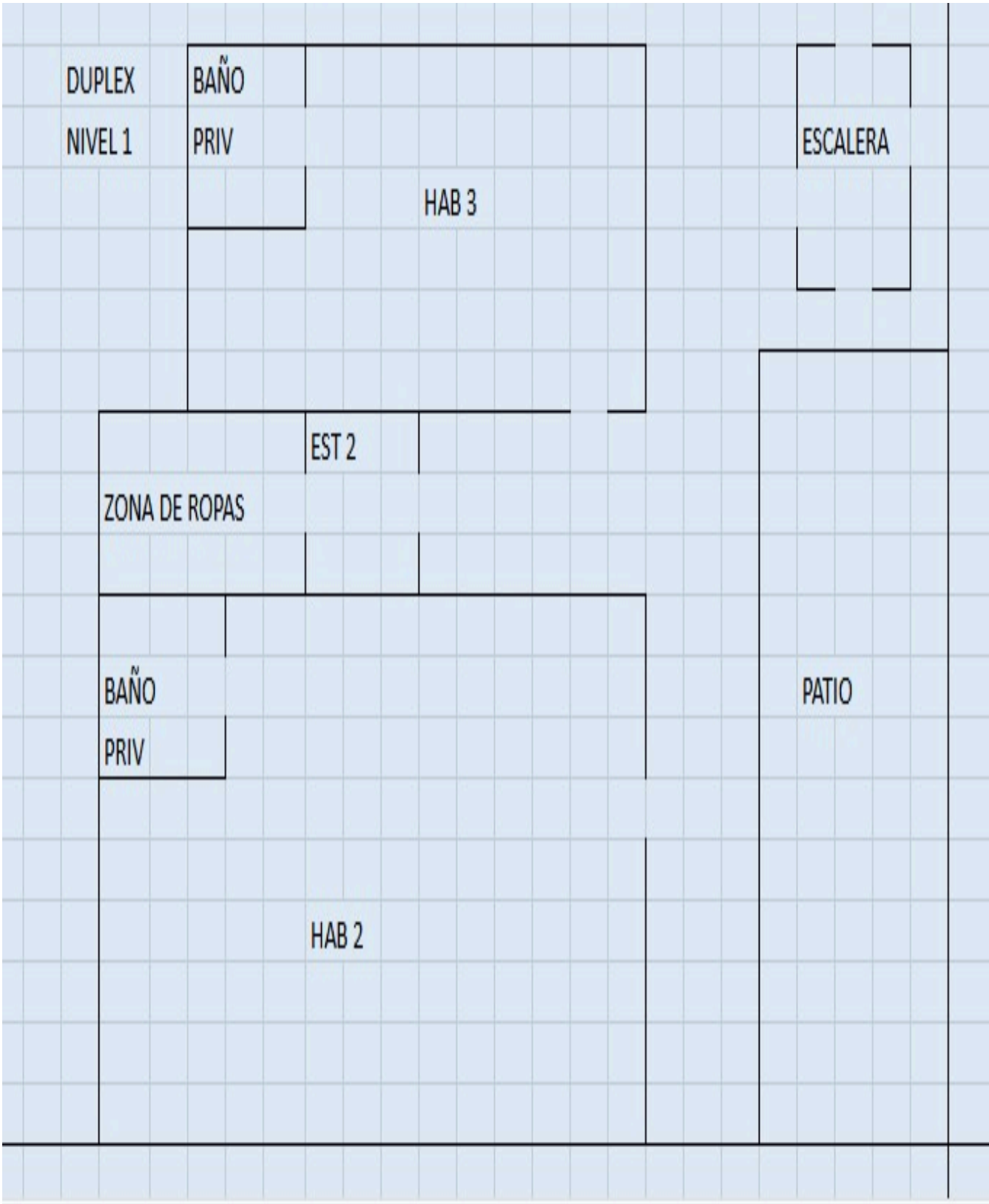
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	AP EN EL SECTOR	1	\$690,000,000	0.95	\$655,500,000	2	\$		\$	\$5,286,290.32	3108120612
2	AP EN EL SECTOR	5	\$395,000,000	0.95	\$375,250,000	1	\$		\$	\$7,080,188.68	3165281695
3	AP EN EL SECTOR	5	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	2	\$	1	\$	\$6,927,083.33	3155222888
4	AP EN EL SECTOR		\$540,000,000	0.95	\$513,000,000	2	\$	1	\$	\$7,125,000.00	3102633607
Del inmueble		1		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	124	124	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,286,290.32
2	10	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$6,372,169.81
3	5	96	96	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$6,234,375.00
4	5	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$6,412,500.00
	29 años									
									PROMEDIO	\$6,076,333.78
									DESV. STANDAR	\$532,188.06
									COEF. VARIACION	8.76%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,608,521.84	TOTAL	\$728,060,850.92
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,544,145.73	TOTAL	\$610,798,534.72
VALOR TOTAL	\$0.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-cedros-bogota-3143874 2-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-cedros-bogota-2619883 3-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-cedros-bogota-3114394 4-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-cedros-bogota-2596147</div>

Plano



Plano

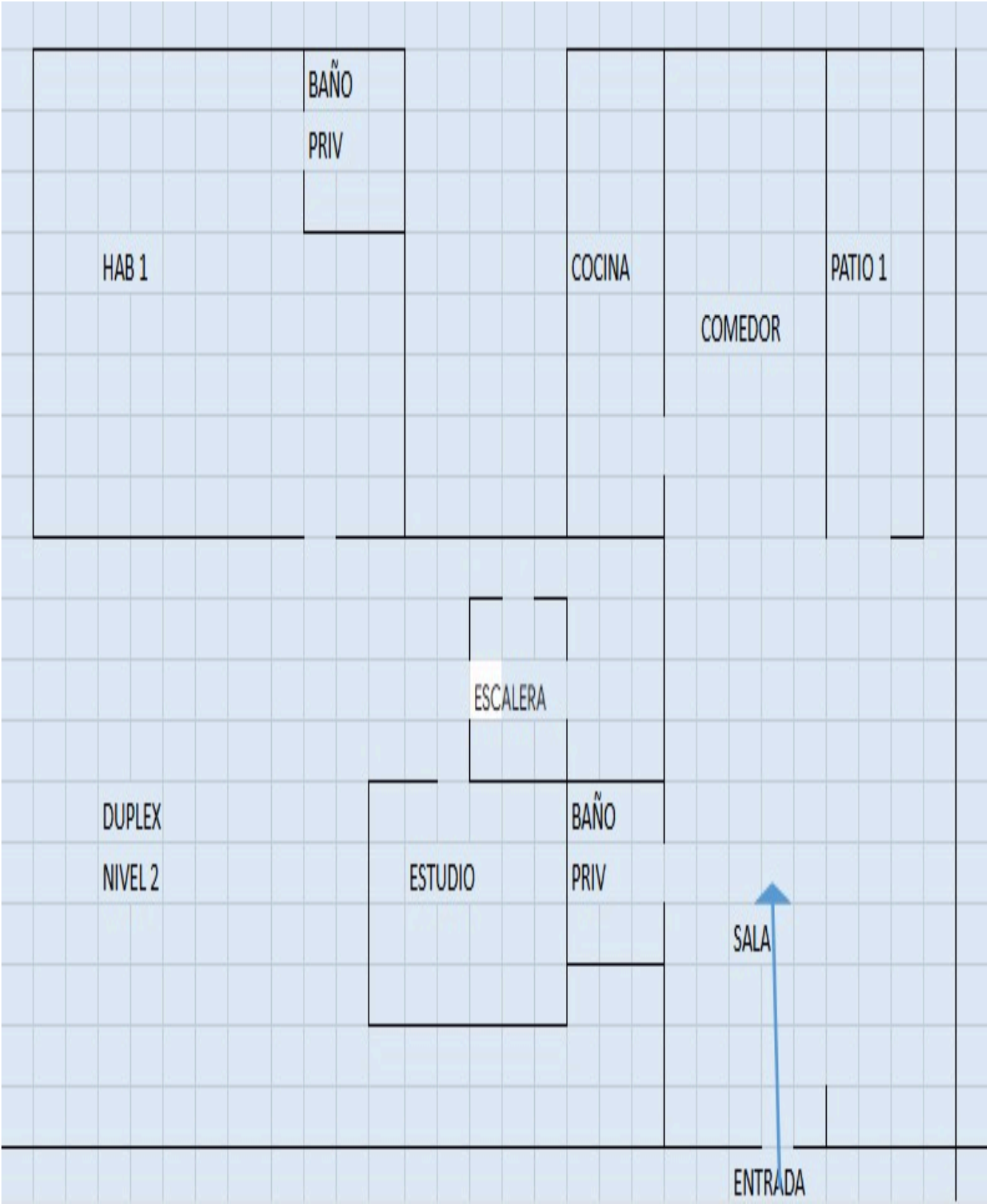


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



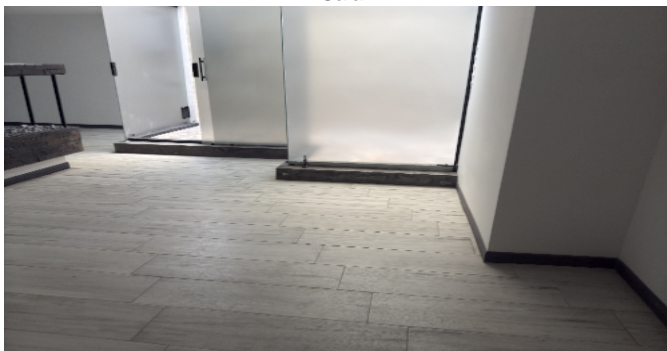
Puerta de entrada



Citofono



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Deposito



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 LRHIPO-79983310



PIN de Validación: ac0b0a86



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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra actualizado y cuenta 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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ac0b0a86



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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac0b0a86



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
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
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: ac0b0a86


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

 Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

 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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRHIPO-79983310 M.I.: 50N-20220773

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2

Teléfono: 3246813964

Correo Electrónico: ruthvdj1@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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60394693

El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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: ac0b0a86



PIN DE VALIDACIÓN

ac0b0a86

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.

RAA AVALUO: LRHIPO-79983310 M.I.: 50N-20220773


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

9 90 230901 EMVCO



NOV 19 2024 12:32:27 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO CEDRITOS BOGOTA
CR 12 142 74**

C. UNICO: 3007056937 TER: 9CQZZ695

RECIBO: 046397

RRN: 073021

APRO: 783837

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000079983310

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***