



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 8C 92 72 CA 205		
Barrio	La magdalena I		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	VERANO HERNANDEZ YAMITH		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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: RENE ALEJANDRO VERANO HERNANDEZ

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 **VERANO HERNANDEZ YAMITH** ubicado en la CL 8C 92 72 CA 205 La magdalena I, 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 \$155,773,418.48 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones setecientos setenta y tres mil cuatrocientos dieciocho).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	Casa 205	42.04	M2	\$3,705,362.00	100.00%	\$155,773,418.48
TOTALES					100%	\$155,773,418
Valor en letras Ciento cincuenta y cinco millones setecientos setenta y tres mil cuatrocientos dieciocho Pesos Colombianos						

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-09 09:23:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	155,773,418.00
Proporcional	0	155,773,418	Valor asegurable	155,773,418
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1032386175	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	RENE ALEJANDRO VERANO HERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032386175	Teléfono	3217173962
Email	rene1908.rv@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VERANO HERNANDEZ YAMITH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80879834	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 8C 92 72 CA 205				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD TINTAL P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La magdalena I	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> CL 8 C 92 72 CA 205</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Tomar toda la vía avenida ciudad de cali de norte -sur hasta llegar a las Américas, de ahí coger por toda la calle 6.<sup>a</sup> hasta la carrera 92 y de ahí coger por 5 cuadras vía sur occidente al Nor oriente hasta llegar el conjunto está al costado Nor oriental del colegio TERESA MARTINEZ DE VARELA IED</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los contadores de agua, luz y gas instalados y funcionando</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.35</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>42.04</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	46.35	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	42.04	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	46.35	AREA	M2																															
AREA PRIVADA	M2	42.04	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>43.13</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>42.04</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.13	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.04	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.13	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.04																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																																		
Actualidad edificadora	Hay varias constructoras en esta zona como constructora Bolívar, galias, amarillo con grandes proyectos de vivienda VIS. Tenemos un proyecto representativo como es URBANO Tinta I es un proyecto ubicado en la Calle 5 A # 93D-02 en el barrio Tierra Buena de la localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá. Consta de 2 Torres con ascensor, de 12 pisos y 144 apartamentos (6 aptos por piso en cada torre).																																		
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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Vigente 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. Se anexa el POT																																		

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
396	EscrituraDePropiedad	07/04/2021	47	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1652668	19/12/2024	AAA0191CDNN	0.2040%	AAA0191CDNN	CASA 205
Observación	Lo que se observa en el documento que es el certificado de libertad del 19 de diciembre de 2024 aparece afectación a vivienda familiar anexo lo que dice el documento ANOTACIÓN: Nro. 014 Fecha: 15-04-2021 Radicación: 2021-30576 Doc.: ESCRITURA 396 del 07-04-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTÁ D.C. ESPECIFICACIÓN: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales		10.5	Mt2	Sencillo	Lineal	No		
Observación	La casa número 205 no cuenta con garaje ni tampoco con depósito, el conjunto por medio de sorteos asigna garajes de vehículos y de motos para sus residentes, en la actualidad hay 90 garajes para vehículos, 40 garajes para motos. Tiene parqueaderos para visitantes								

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	2	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	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector residencial en su totalidad con excelentes vías internas pavimentadas, se encuentra cerca de las Américas, calle 13 av. ciudad de cali				

Escritura de Propiedad Horizontal	4237		Fecha escritura	19/04/2006	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	96850	Total unidades	372	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	casa de 3	Porteria	Si

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<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>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<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 hay
<b>#Sotanos</b>	no				
<b>Observación</b>	Escritura: 4237, Fecha escritura: 19/04/2006, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 96850, Total unidades: 372, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: casa de 3 pisos, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: No, Nro. Ascensores: no hay				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura		Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2006	Edad Inmueble	19 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	En el momento de la visita no se encuentra fallas o grietas en las estructuras				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Bodega: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Nota las 2 bodegas que colocho en el informe estan debajo de las escalas del primer piso y la otra bodega sería el altillo en el tercer piso arriba de la habitación principal				

	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	Descripción: se tiene en la entrada una puerta metálica con dos chapas, y una ventana con reja metálica ya se tiene la sala y el comedor con pisos en baldosas, una de sus paredes está en estilo veneciano las otras paredes de esta área están con cemento los muros estucados y pintadas su techo en graniplast, se tiene el citófono en esta área, luego sigue la cocina con un mesón en granito con dos mobiliarios en madera con un extractor, se tiene una bodega debajo de las escalas, se tiene ya las escaleras del primero al segundo piso en baldosín con listón en aluminio, el segundo piso se tiene un baño social con una puerta en madera con lavamanos e inodoro con una división en acrílico una ducha eléctrica y una ventana metálica el baño en su totalidad está enchapado, sigue la habitación número 2 cuenta con una puerta en madera pisos en baldosa paredes pintadas y techo en graniplast con una ventana en metal no tiene closet, sigue las escaleras del segundo al tercer piso con pisos en baldosín con un listón en aluminio con una baranda metálica para seguridad, se encuentra la zona de ropas con un muro con 2 metros en baldosa con sus pisos se tiene un lavadero en cemento su techo es teja transparente ajover y ya se tiene la habitación principal con puerta en madera, ventana metálica, pisos baldosas con closets, techo machimbre y paredes pintadas							

**Dirección:** CL 8C 92 72 CA 205 | La magdalena I | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.6563960  
GEOGRAFICAS : 4° 39' 23.025''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1554597  
GEOGRAFICAS : 74° 9' 19.656''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto residencial ciudad tintal PH . Crr 8c# 92-72 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD TINTAL P.H. CONJUNTO RESIDENCIAL	3	\$188,000,000	0.95	\$178,600,000		\$		\$	\$3,434,615.38	3114402654
2	Conjunto residencial ciudad tintal Calle 7 #92a51	3	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$3,869,653.77	3012426013
3	La magdalena, Bogotá Calle 7a con carrera 94D.Ciudad tintal	3	\$204,000,000	0.95	\$193,800,000		\$		\$	\$3,820,224.72	318 2152607
4	La magdalena, Bogotá Calle 7a con carrera 94.Ciudad tintal	3	\$163,600,000	0.95	\$155,420,000		\$		\$	\$3,696,955.28	3182152607
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	57.40	52.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,434,615.38
2	15	59.55	54.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,869,653.77
3	15	56.00	50.73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,820,224.72
4	15	46.35	42.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,696,955.28
	19 años									
									PROMEDIO	\$3,705,362.29
									DESV. STANDAR	\$194,559.02
									COEF. VARIACION	5.25%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,899,921.31	TOTAL	\$163,952,691.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,510,803.27	TOTAL	\$147,594,169.42
VALOR TOTAL	\$155,773,418.48			

Observaciones:

1. Descripción, casa con 3 habitaciones, 1 baño, sala comedor, patio de ropas cubierto, los pisos son enchapados de toda la casa, el baño no tiene división, la cocina solo tiene una gaveta y un mesón en aluminio es estrato 2 Contacto YENSY BEDOLLA casa 265

2. Descripción: Casa de 3 niveles, consta de tres habitaciones, 2 baños, sala comedor y zona de ropas, en el tercer piso hay un espacio para un estudio, los baños tiene división en acrílico, los pisos es en



baldosa, toda la casa Contacto la señora LINDA REAL

3. Descripción, Consta de dos habitaciones, un baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso laminado en habitaciones y cerámico en zona social, baño, cocina y zona de ropas.

4. Descripción, Consta de dos habitaciones, un baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso cerámico en todas sus zonas

**Enlaces:**

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bozota-cr-ciudad-titital-2-habitaciones-1-baños/34-M5293701>

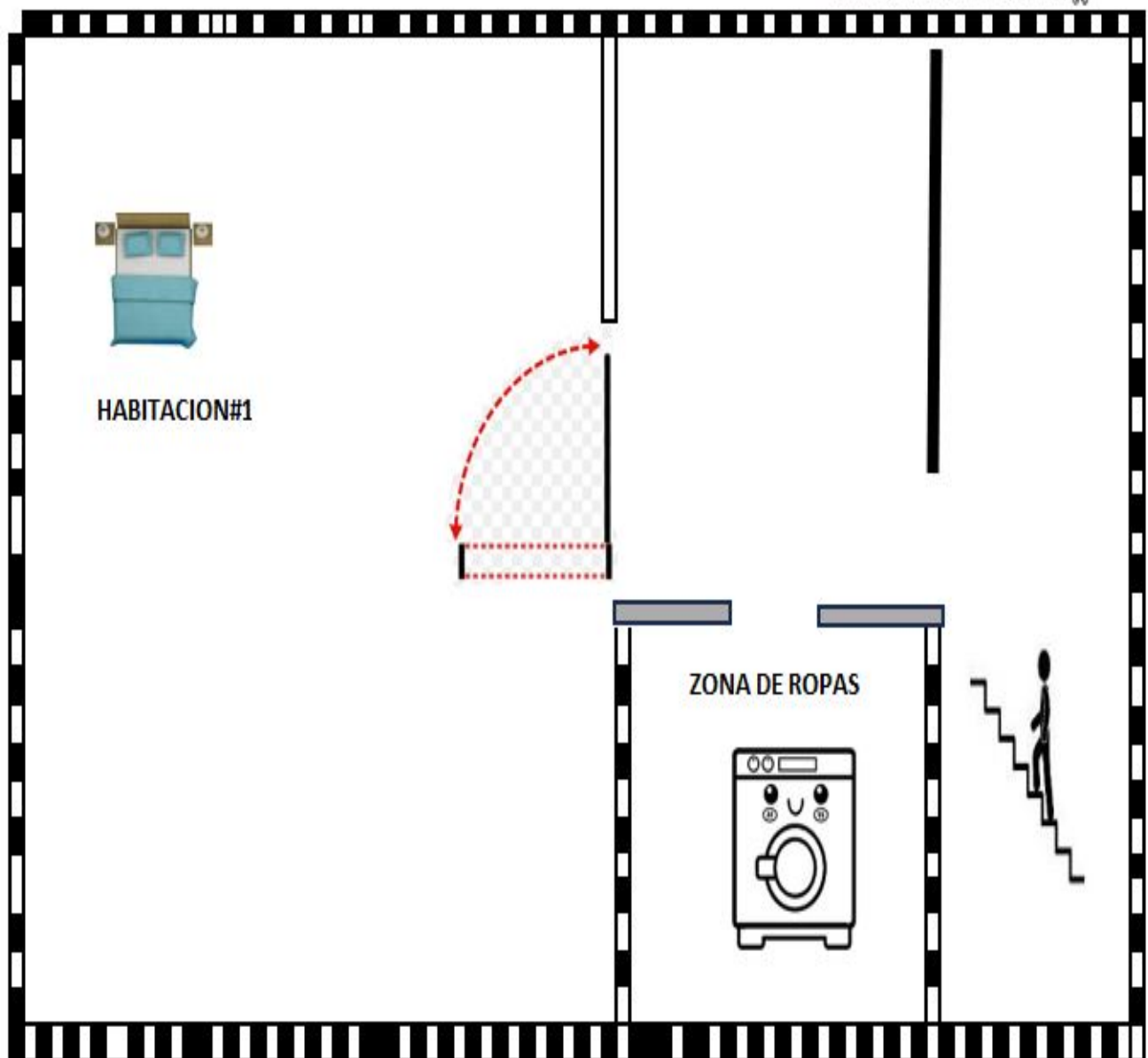
4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bozota-cr-ciudad-titital-2-habitaciones-1-baños/34-M5293775>

Plano

AREA CONSTRUIDA: 46,35 Mt 2

AREA PRIVADA:42,02Mt2

## TERCER PISO



CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD TINTAL P.H.  
CL 8C 92 72 CA 205

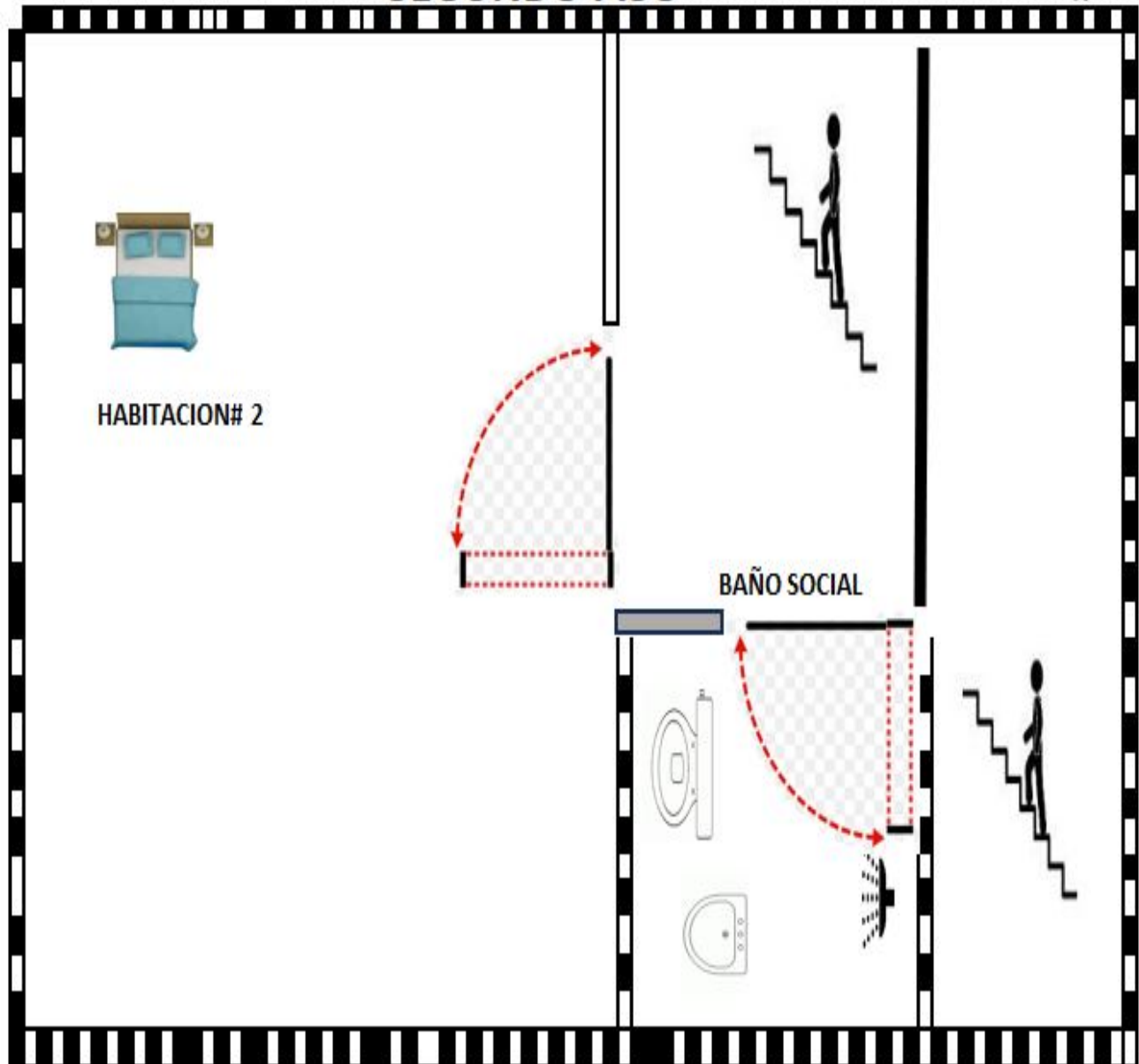
Plano

AREA CONSTRUIDA: 46,35Mt2

AREA PRIVADA :42,0 Mt 2



## SEGUNDO PISO



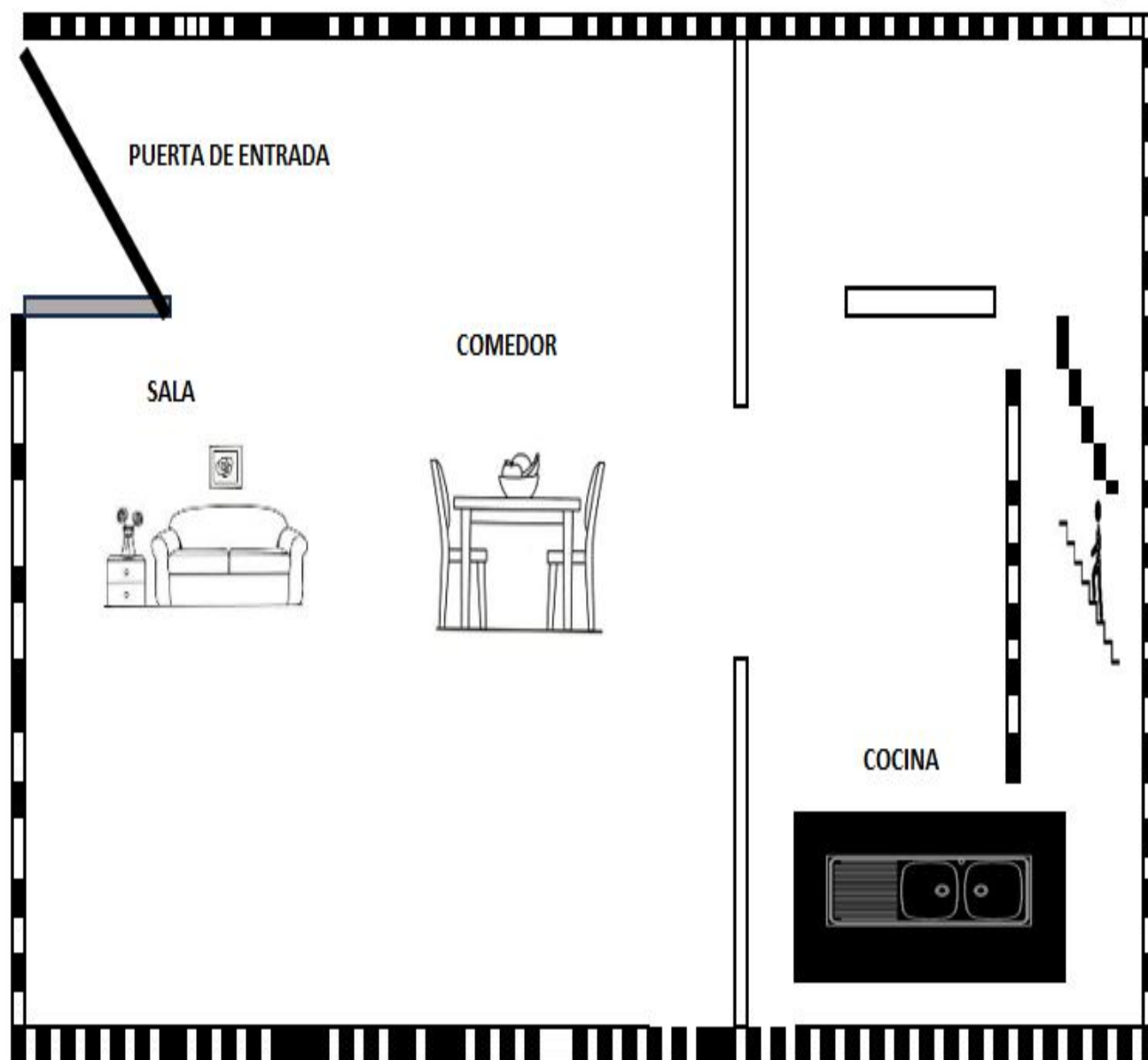
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD TINTAL P.H.  
CL 8C 92 72 CA 205

Plano

AREA CONSTRUIDA: 46,35Mt2

AREA PRIVADA :42,0 Mt 2

## PRIMER PISO



CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD TINTAL P.H.

CL 8C 92 72 CA 205



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua





Contador de Gas



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



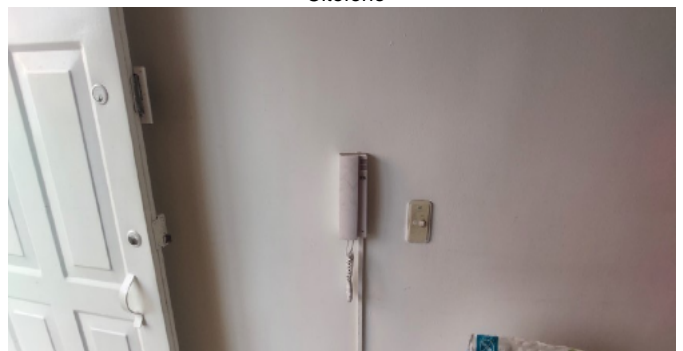
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



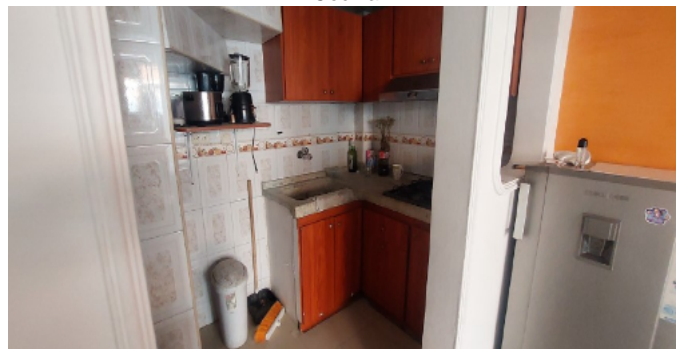
Sala



Sala



Cocina





Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



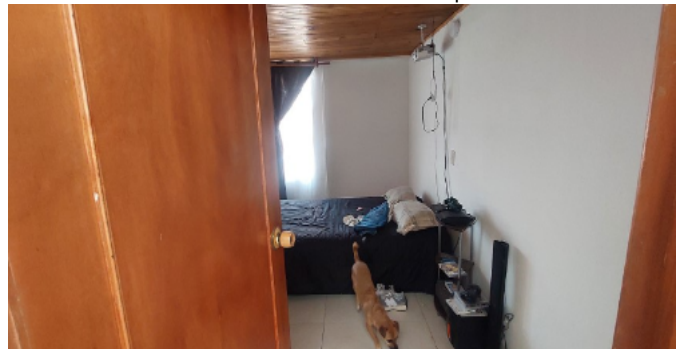
Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





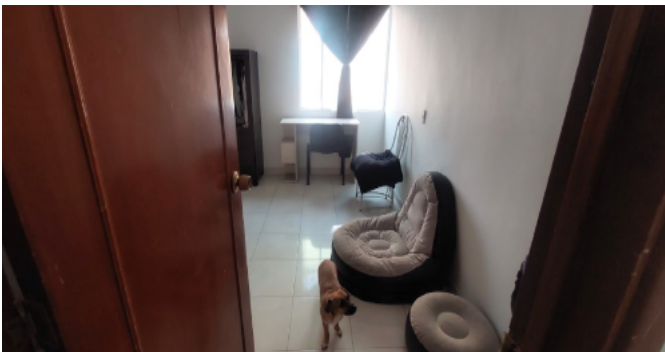
Closet hab. Principal



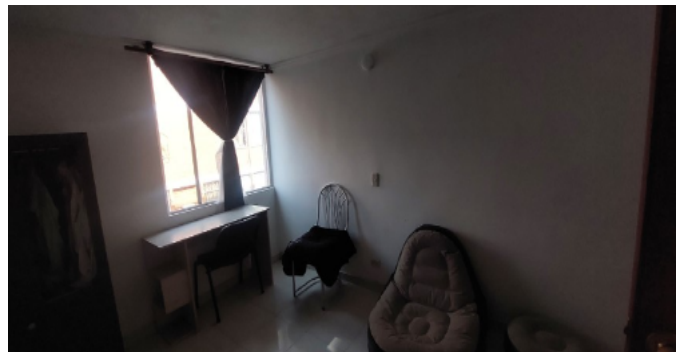
Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ





Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas 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 LRCAJA-1032386175**



PIN de Validación: a6410a2e



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra actualizado y 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

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: a6410a2e



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



#### 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: 95410a2e



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



Categoría.8 Maquinaria y Equipos Especiales

## Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, telerícos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoria 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: a5410a2e



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



Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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



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

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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

El(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a6410a2e



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a6410a2e**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1032386175 M.I.: 50C-1652668

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal