



**AVALÃŠOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de ValuaciÃ³n de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalÃºo

Fecha del avalÃºo	Fecha de visita	17/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de PolicÃa	
DirecciÃ³n	CARRERA 12 #23 A - 50 APARTAMENTO 201 TORRE 18 ALHAMBRA CONDOMINIO CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, PARQUEADERO J14 ALHAMBRA, PARQUEADERO J14	
Barrio	Zaragoza	
Ciudad	Madrid	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CONSTRUCTORA ALHAMBRA S.A.S	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 BogotÃ¡; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÁSOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: VICTOR MANUEL CRUZ SANCHEZ

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 **CONSTRUCTORA ALHAMBRA S.A.S** ubicado en la CARRERA 12 #23 A - 50 APARTAMENTO 201 TORRE 18 ALHAMBRA CONDOMINIO CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, PARQUEADERO J14 ALHAMBRA, PARQUEADERO J14 Zaragoza, de la ciudad de Madrid.

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 \$330,300,230.03 pesos m/cte (Trescientos treinta millones trescientos mil doscientos treinta).

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	Area Privada	68.83	M2	\$4,217,641.00	87.89%	\$290,300,230.03
Area Privada	PARQUEADERO J14	9.90	M2	\$2,020,202.02	6.06%	\$20,000,000.00
Area Privada	PARQUEADERO J02	9.90	UND	\$2,020,202.02	6.06%	\$20,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$330,300,230</b>

Valor en letras

Trescientos treinta millones trescientos mil doscientos treinta Pesos Colombianos

Perito actuante


**JONATHAN ROA ROBAYO**

RAANro: AVAL-1018458776 C.C: 1018458776

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-01-20 17:13:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	330,300,230.00
Proporcional	0	330,300,230	Valor asegurable	330,300,230
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

<b>Código</b>	LRCAJA-10160 18231	<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 PolicÃa				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	VICTOR MANUEL CRUZ SANCHEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1016018231	<b>Teléfono</b>	3144242434
<b>Email</b>	victor-cruz08@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CONSTRUCTORA ALHAMBRA S.A.S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9006304752	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 12 #23 A - 50 APARTAMENTO 201 TORRE 18 ALHAMBRA CONDOMINIO CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, PARQUEADERO J14 ALHAMBRA, PARQUEADERO J14				
<b>Conjunto</b>	ALHAMBRA CONDOMINIO CAMPESTRE				
<b>Ciudad</b>	Madrid	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Zaragoza	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Se trata de un apartamento localizado en el conjunto residencial Alhambra Condominio Campestre, con dirección: Carrera 12 #23A-50, en el barrio Zaragoza, municipio de Madrid. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	201																							
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	N/A	<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <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> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>76.81</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA CON BALCON</th> <td>M2</td> <td>68.83</td> </tr> <tr> <th>PARQUEADERO J14</th> <td>M2</td> <td>9.90</td> </tr> <tr> <th>PARQUEADERO J02</th> <td>M2</td> <td>9.90</td> </tr> </table>		ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	76.81		AREA PRIVADA CON BALCON	M2	68.83	PARQUEADERO J14	M2	9.90	PARQUEADERO J02	M2	9.90	<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>M2</td> <td>PESOS</td> </tr> </table>		ÁREA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	M2	PESOS		
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																								
M2	76.81																									
AREA PRIVADA CON BALCON	M2	68.83																								
PARQUEADERO J14	M2	9.90																								
PARQUEADERO J02	M2	9.90																								
ÁREA	UND	VALOR																								
AVALUO CATASTRAL 2025	M2	PESOS																								
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>70</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE MEDIDA</th> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	M2	70		AREA LIBRE MEDIDA	M2		<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA VALORADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>68.83</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA</th> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	M2	68.83		AREA LIBRE PRIVADA	M2						
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																								
M2	70																									
AREA LIBRE MEDIDA	M2																									
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																								
M2	68.83																									
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 medias																									
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector se encuentran conjuntos residenciales conformados por apartamentos y casas.																									
<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 media, y se considera que la demanda es media.																									
<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: ACUERDO No.017 DE 2006 ( NOVIEMBRE 3 DE 2016 ) “POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MADRID”</b></p>																									

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0873	EscrituraDePropiedad	20/04/2023	31	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2179991	18/12/2024	0.1229%	s/i	Apto
50C-2179946	18/12/2024	0.0177%	s/i	PARQUEADERO J14
50C-2179939	18/12/2024	0.0177%	s/i	PARQUEADERO J02

**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 <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
J14	Privado	50C-2179946	9.90	Mt2	Sencillo	Lineal	No	0	1
J02	Privado	50C-2179939	9.90	Mt2	Sencillo	Lineal	No	0	1

**Observación**

El conjunto residencial cuenta con parqueaderos privados y de 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	NO

#### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

#### EQUIPAMIENTO

#### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.				

Escritura de Propiedad Horizontal	873		Fecha escritura	20/04/2023
Notaria escritura	31		Ciudad escritura	Bogotá D.C
Valor administración	S/i	Total unidades	S/i	Terraza comunal

Ubicación		# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1 por torre
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 873, Fecha escritura: 20/04/2023, Notaría escritura: 31, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: S/i, Total unidades: S/i, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<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>	Mayor 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>	N/A
<b>Año construcción</b>	2023	<b>Edad Inmueble</b>	2 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	S/I				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

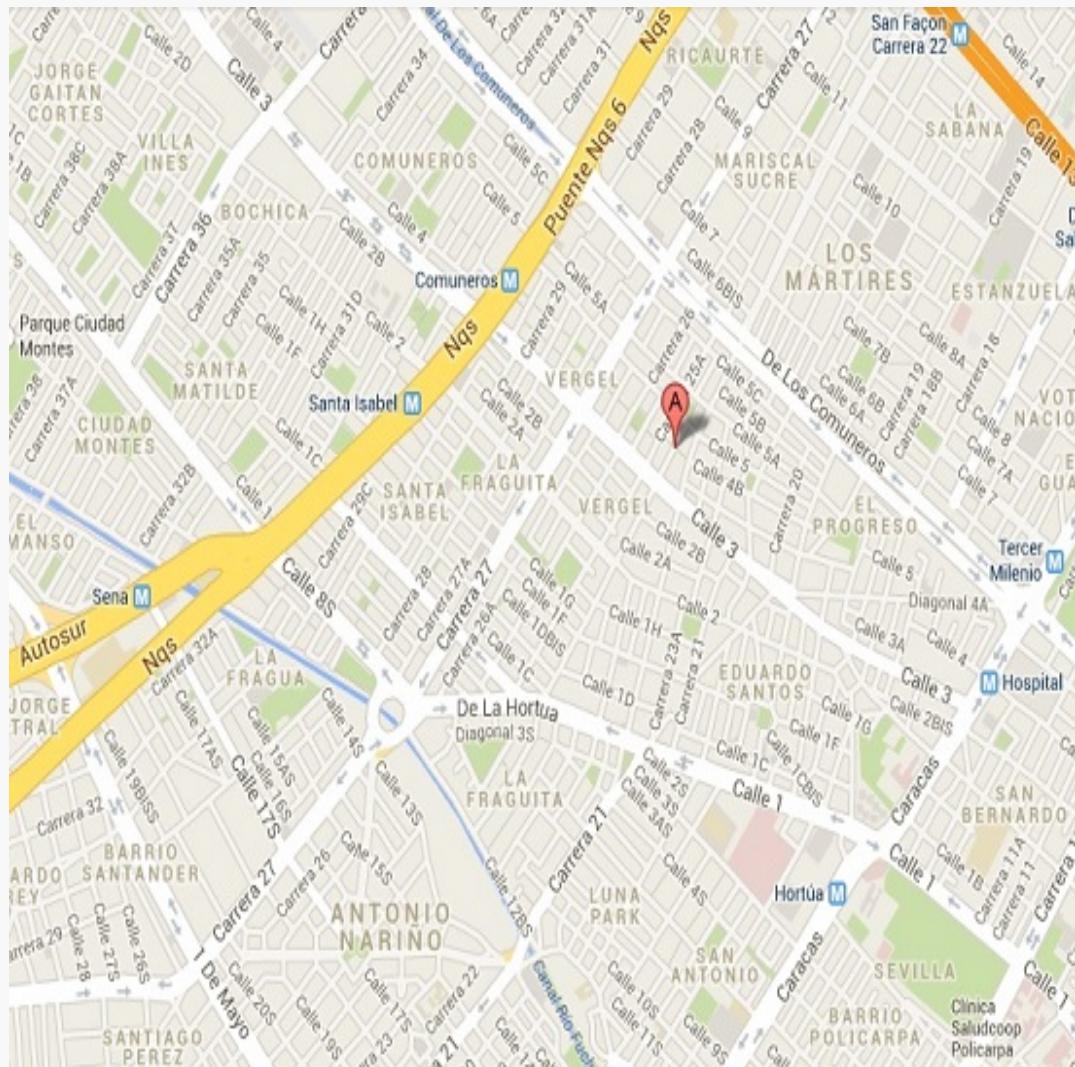
<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	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: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 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	Los acabados del apartamento, en general, se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son laminados y de cerámica; las paredes están pintadas y enchapadas; el techo está pintado; las puertas son de madera, y la ventanería es de aluminio.
-------------	---

**Dirección:** CARRERA 12 #23 A - 50 APARTAMENTO 201 TORRE 18 ALHAMBRA CONDOMINIO  
CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, PARQUEADERO J14 ALHAMBRA,  
PARQUEADERO J14 | Zaragoza | Madrid | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.744496  
GEOGRAFICAS: 4° 44' 40.185" N  
111 103 360 134

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.267102  
GEOGRAFICAS : 74° 16' 1.56666" S 65° 45' 45" W

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Alhambra	4	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$4,538,184.73	3134508717
2	Cjto Alhambra	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,917,197.45	3004192746
3	Cjto Alhambra	2	\$292,000,000	0.95	\$277,400,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$4,098,726.11	3223795486
4	Cjto Alhambra	5	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$4,316,455.70	3054175592
<b>Del inmueble</b>		<b>201</b>				<b>2</b>			<b>0</b>		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	55.39	50.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,538,184.73
2	2	68.66	62.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,917,197.45
3	2	68.66	62.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,098,726.11
4	2	89	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,316,455.70
<b>2 aÑos</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,217,641.00</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$268,898.81</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.38%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,486,539.80</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$308,808,534.76</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,948,742.19</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$271,791,924.96</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$290,300,230.03</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-madrid/2-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5449208>

2-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/191216903>

3-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/7711122>

4-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/191636157>

Plano

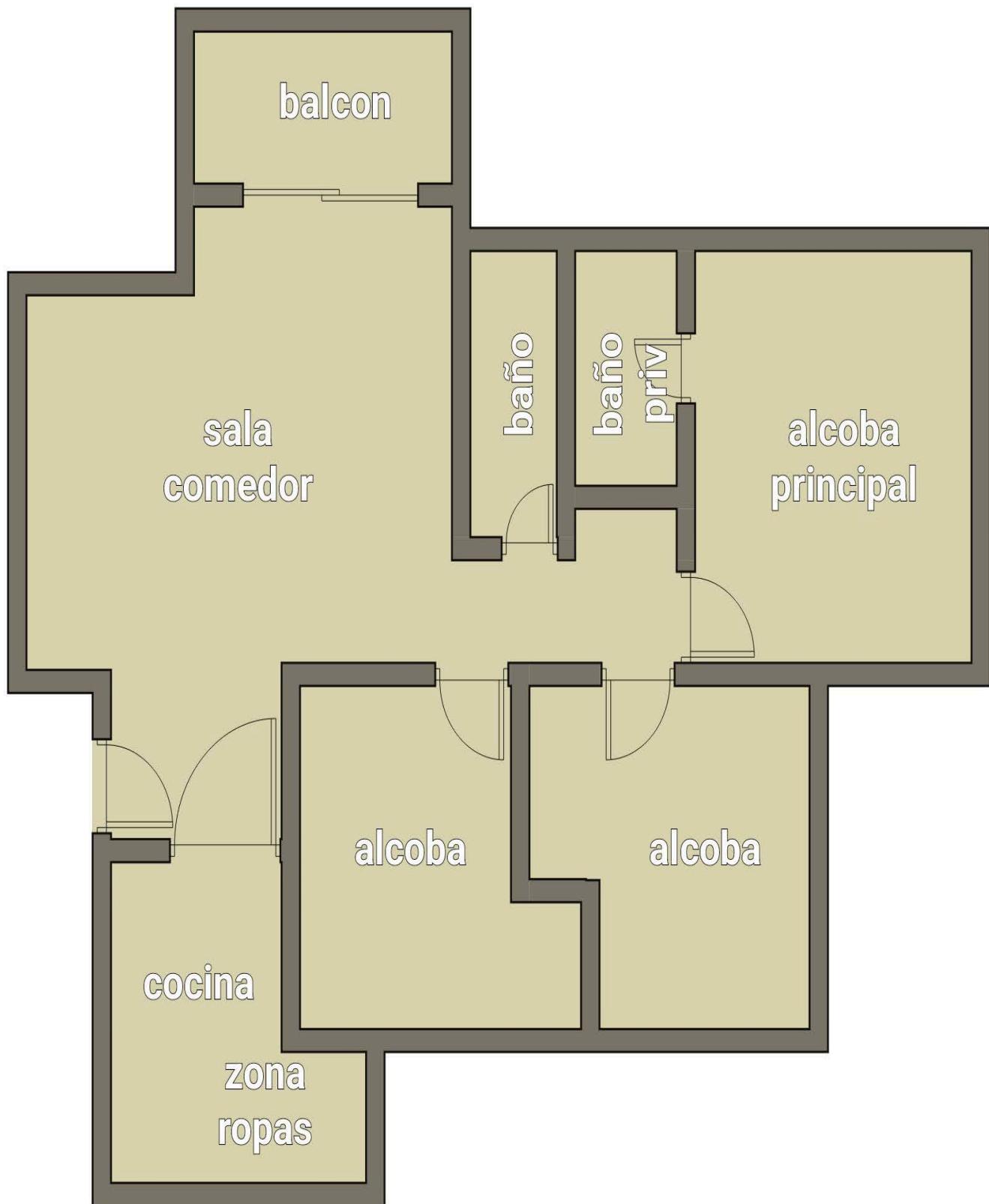


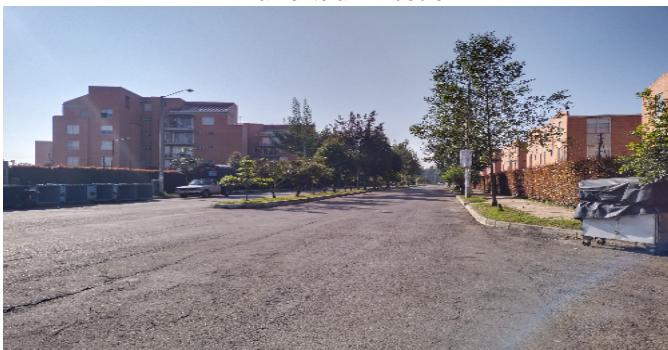
Foto Selfie



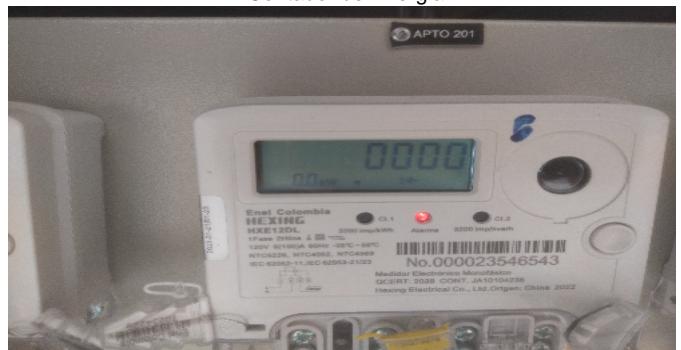
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



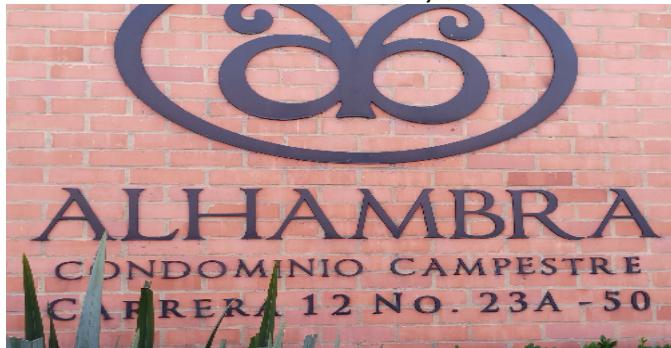
Nomenclatura del Conjunto



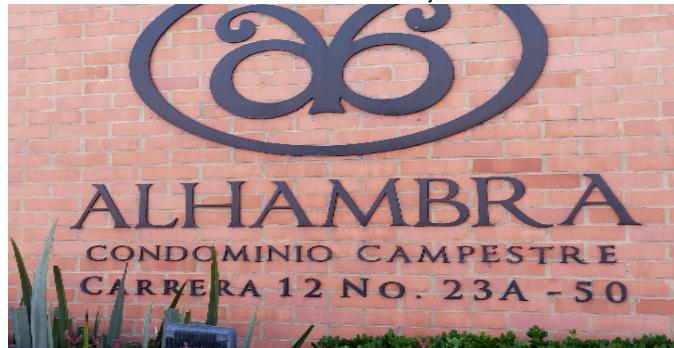
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Fachada de la torre



Entrada a la torre



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1016018231**



PIN de Validación: a3960a56



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

#### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra ~~Activos 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  
10 Mar 2020

Regímen  
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  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a39601a56

#### 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  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1016018231 MI: 50C-2179939*

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. 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  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a3961a56



#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9960a56



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

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059 136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

**Titulaciones, certificados, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico laboral por computadora en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

a9960a56

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 diecinueve (19) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: a3961a56



Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1016018231 M.I.: 50C-2179939*