



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	30/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 97F 42A 25 SUR
Barrio	Rivera
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO

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 - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DAVID ALEXANDER CAMARGO ALVAREZ

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 **AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO** ubicado en la KR 97F 42A 25 SUR Rivera, 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 \$432,247,150.31 pesos m/cte (Cuatrocientos treinta y dos millones doscientos cuarenta y siete mil ciento cincuenta).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	PRIMER PISO	63	M2	\$1,295,105.00	18.88%	\$81,591,615.00
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$2,266,788.00	37.76%	\$163,208,736.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	70.185	M2	\$1,374,999.00	22.33%	\$96,504,304.82
Area Construida	TERCER PISO	70.185	M2	\$1,295,754.00	21.04%	\$90,942,494.49
TOTALES					100%	\$432,247,150

Valor en letras

Cuatrocientos treinta y dos millones doscientos cuarenta y siete mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-31 09:16:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	432,247,150.00
Proporcional	0	432,247,150	Valor asegurable	432,247,150
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-10305 43935	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	DAVID ALEXANDER CAMARGO ALVAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1030543935	Teléfono	3225440205
Email	david.camargo4820@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91360436 Y OTRO	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 97F 42A 25 SUR				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Rivera	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 97 F 42 A 25 SUR</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomar la vía ciudad de cali norte sur tomar hasta llegar al portal Américas hay tomar un alimentador el 94 y bajarse en el paradero del parque, bella vista en el CAÍ, de ahí son 100 metros al sur occidente la casa en medianera, donde su vía de acceso está destapada. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas con contadores instalados en servicio</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	203.37	AREA CONSTRUIDA	M2	223.1
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	191.69	AREA PISO 1	M2	63
AREA PISO 2	M2		AREA PISO 2	M2	70.185
AREA PISO 3	M2		AREA PISO 3	M2	70.185
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.875	63			
Indice construcción	2.82	203.04			
Forma Geometrica	rectangular	Frente	6		
Fondo	12	Relación frente fondo	1:2		
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 varios proyectos de vivienda en esta zona, una de las constructoras más representativas es CONSTRUCTORA GALIAS con varios proyectos de vivienda como TERRA CASTILLA, PASEO LA RIVERA, También hay otras constructoras como es CAPITAL, BOLÁ•VAR, etc.
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.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4183	EscrituraDePropiedad	13/12/99	25	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40335270	15/01/2025	AAA0138XUUH	AAA0138XUUH	CASA KR 97F 42A 25 SUR

Observación

ESCRITURA 1191 del 03-07-2024 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTÁ D. C. se levanta el patrimonio familiar y se declara la construcción

Observación

En la actualidad el predio tiene un garaje con su puerta metálica que da al exterior

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	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se tiene la vía de acceso destapada, le falta mantenimiento				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1999	Edad Inmueble	26 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	11001-3-23-2177 24 noviembre 2023 curaduria 3 de bogota				
Observación	Se tiene una construcción en obra gris, gran parte, solo una parte del segundo piso y del tercer piso tiene algunos acabados en pisos y paredes				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

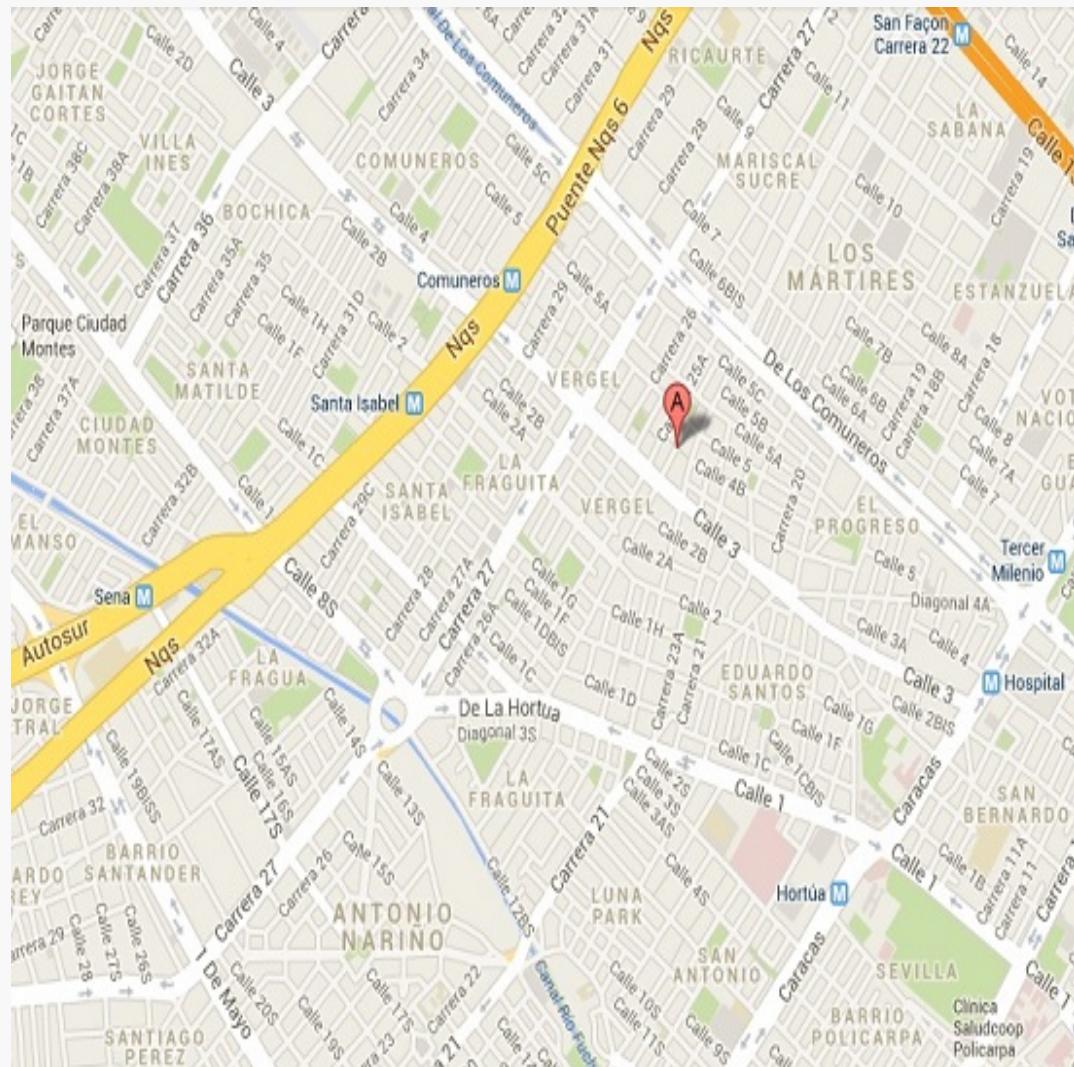
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	5	Patio interior	1	Habitaciones	8
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 5, Patio interior: 1, Habitaciones: 8, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Normal	Normal	Sin acabado				
Estado	Regular	Regular	Malo	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular

Observación	<p>PRIMER PISO: Se tiene un garaje con una puerta metálica pisos cemento afinado, paredes pañetadas y pintadas si estuco ni yeso, techo está la plancha a la vista, se tiene una alcoba sin puerta y un baño con solo el inodoro y un tubo para la ducha no está enchapado, hay una puerta metálica que va de este garaje al hall donde tiene otra puerta metálica que es otro acceso a la casa ahí encontramos las escaleras al segundo piso en el fondo del primer piso encontramos un espacio que es la sala comedor y al fondo está la cocina con un enchape y mesón en material enchapado luego sigue el patio donde está la zona de lavado luego sigue un espacio que es el del inodoro y el de la ducha en obra negra.</p> <p>SEGUNDO PISO: Esta las escaleras recién construidas en material encontramos en el segundo piso dos alcobas que dan a la calle con sus ventanales en marcos metálicos pisos en baldosas paredes pintadas y techo en placa en concreto una habitación tiene puerta metálica, sigue una alcoba solo está el espacio sin puerta ni ventana pisos baldosa y paredes pintadas y techo placa en concreto, tenemos una cuarta habitación con pisos, paredes y techo lo mismo de las tres anteriores con puerta de madera y una ventana metálica, sigue la cocina sin puerta ni ventana, pisos baldosa solo tiene un lavaplatos, hay un baño enchapado con tubo para la ducha, lavamanos e inodoro por última zona de ropa sin puerta ni ventana, pisos baldosa, paredes y techo con los mismos materiales</p> <p>TERCER PISO: Se tiene una escalera donde se tiene dos habitaciones que dan a la calle con ventana metálico piso baldosa, puertas madera teja de asbesto, se tiene un baño puerta de madera enchapado luego sigue una área de cocina solo el espacio pisos baldosa, paredes pintadas y techo teja de asbesto y transparente, luego sigue una sala comedor después hay una puerta en madera que separa esta área con uno a zona de ropa una habitación solo paredes en bloque pisos cemento y un espacio para el baño son nada solo espacio</p> <p>NOTA</p> <p>Hay algunos espacios que a futuro va a hacer baño, alcoba, sala, comedor o zona de lavandería, en las fotos observamos que hay espacios que solo están las paredes no hay puertas, lavamanos, inodoros, no hay enchapados, etc. las fotos se tomaron, ya que nos decían en la visita que iba a quedar así y de todos modos se observa las tuberías</p>
-------------	---

Dirección: KR 97F 42A 25 SUR | Rivera | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6461522
GEOGRAFICAS : 4° 38' 46.1466''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1772985
GEOGRAFICAS : 74° 10' 38.2722''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Kennedy, Zona Suroccidental, Bogotá D.C, Cundinamarca	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3213326696	65		\$	\$0
2	Kennedy, Zona Suroccidental, Bogotá D.C, Cundinamarca	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3213326696	220		\$	\$0
3	Kennedy, Zona Suroccidental, Bogotá D.C, Cundinamarca	\$1,130,000,000	0.95	\$1,073,500,000	320 8405085	490		\$	\$0
4	Kennedy, Zona Suroccidental, Bogotá D.C, Cundinamarca	\$1,050,000,000	0.95	\$997,500,000	3212355239.	432		\$	\$0
Del inmueble						72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$142,500,000	\$2,192,308	1.0	1.0	1.00	\$2,192,308
2	\$522,500,000	\$2,375,000	1.0	1.0	1.00	\$2,375,000
3	\$1,073,500,000	\$2,190,816	1.0	1.0	1.00	\$2,190,816
4	\$997,500,000	\$2,309,028	1.0	1.0	1.00	\$2,309,028
					PROMEDIO	\$2,266,787.95
					DESV. STANDAR	\$90,945.12
					COEF. VARIACION	4.01%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,266,788.00	AREA	72	TOTAL	\$163,208,736.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$163,208,736.00				

Observaciones:

- 1.LOTE 65 M2 EN BUENA UBICACION BARRIO ROMA DE BOSA A 1 CUADRA AV PRIMERO DE MAYO USO RESIDENCIAL O COMERCIAL - AL LADO DE COLEGIOS -PARQUES Y CENTROS COMERCIALES. ESTA PARA CONSTRUIR AUNQUE YA EXISTE 20 M2 CONSTRUIDOS. MAGNIFICA OPORTUNIDAD DE INVERSION.
- 2.Vendo lote de 220 metros en class roma kennedy Estrato 2
- 3 Vende excelente lote – 490 m2 de 14 x 35 mts a cielo abierto ubicado a tan solo media cuadra de la Autopista Sur con la estacion de Transmilenio Bosa la Estacion. Usos permitidos vivienda, comercio vecinal A, dotacional, educativo, cultural, bienestar, culto, industria de bajo impacto, equipamientos colectivos, etc.. Al sector se puede acceder mediante la autopista sur con Transmilenio, SITP y rutas urbanas. Sobre el terreno se observa una bodega de doble altura distribuida en área de vivienda de 70 M2 y área de fabricación y almacenaje de 420 M2 a cielo abierto y piso en concreto con ingreso sobre la Kra 77A...
- 4.Ubicación Privilegiada: Situado estratégicamente cerca de Av. Primera de Mayo, Av. Abastos Ciudad de Cali y Av. Bosa, este lavadero aprovecha el constante flujo de tráfico en la zona, garantizando un flujo constante de clientes y oportunidades de negocio. ?? Potencial Versátil: Este terreno de 432 m² ofrece más que un negocio. Con medidas de 25 m de frente x 18 m de fondo y uso de suelos con alto impacto, tiene el potencial de construir apartamentos, multiplicando aún más su valor y rentabilidad.

Enlaces:

1.- https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a4d4-acbf35a482b9-1939521-9037-75e	2.- https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6b12-4711603bd407-192562a-8e41-7c9e	3.- https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-f25d-2ebf085b322l-192e01daad6-78fa	4.- https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-ca23-65818eccd471-190ec3c-8c7b-7350
--	--	--	--

PRIMER PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	63
Área construida vendible	63
Valor M2 construido	\$1,736,751
Valor reposición M2	\$109,415,313
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,751
Fuente	
Factor ajuste %	0.2 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,733,277
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,295,105
Valor adoptado depreciado	\$1,295,105
Valor total	\$81,591,615

SEGUNDO PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70.185
Area construida vendible	70185
Valor M2 construido	\$1,736,751
Valor reposición M2	\$121,893,868,935
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,751
Fuente	
Factor ajuste %	0.1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,735,014
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,374,999
Valor adoptado depreciado	\$1,374,999
Valor total	\$96,504,304,815

TERCER PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70.185
Area construida vendible	70.185
Valor M2 construido	\$1,736,751
Valor reposición M2	\$121,893,869
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,751
Fuente	
Factor ajuste %	0.15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,734,146
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,295,754
Valor adoptado depreciado	\$1,295,754
Valor total	\$90,942,494

Plano

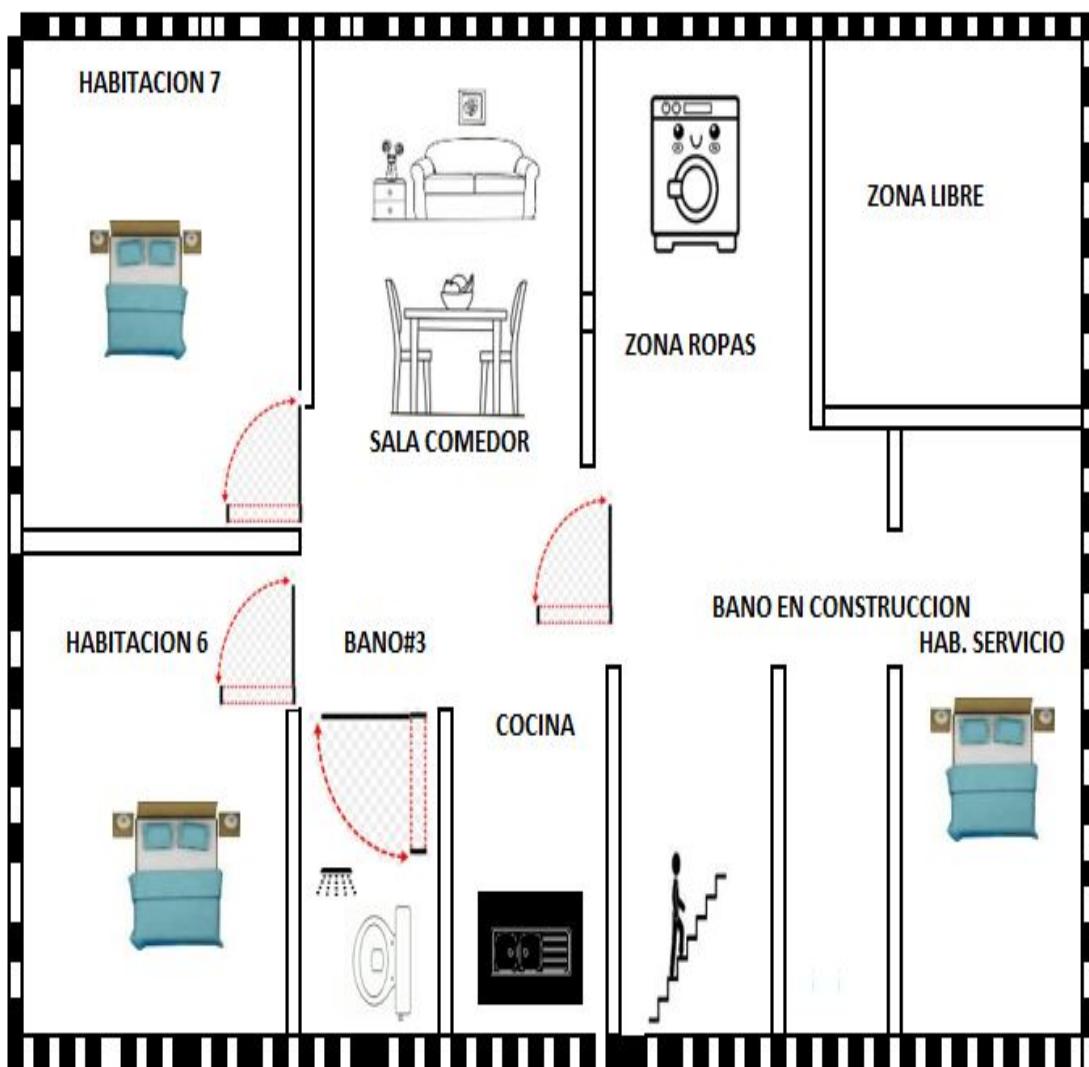
AREA TOTAL DEL TERRENO:72Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION :203,37Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION DEL 3ER PISO :70,185Mt2



TERCER PISO



BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO
KR 97F 42A 25 SUR

Plano

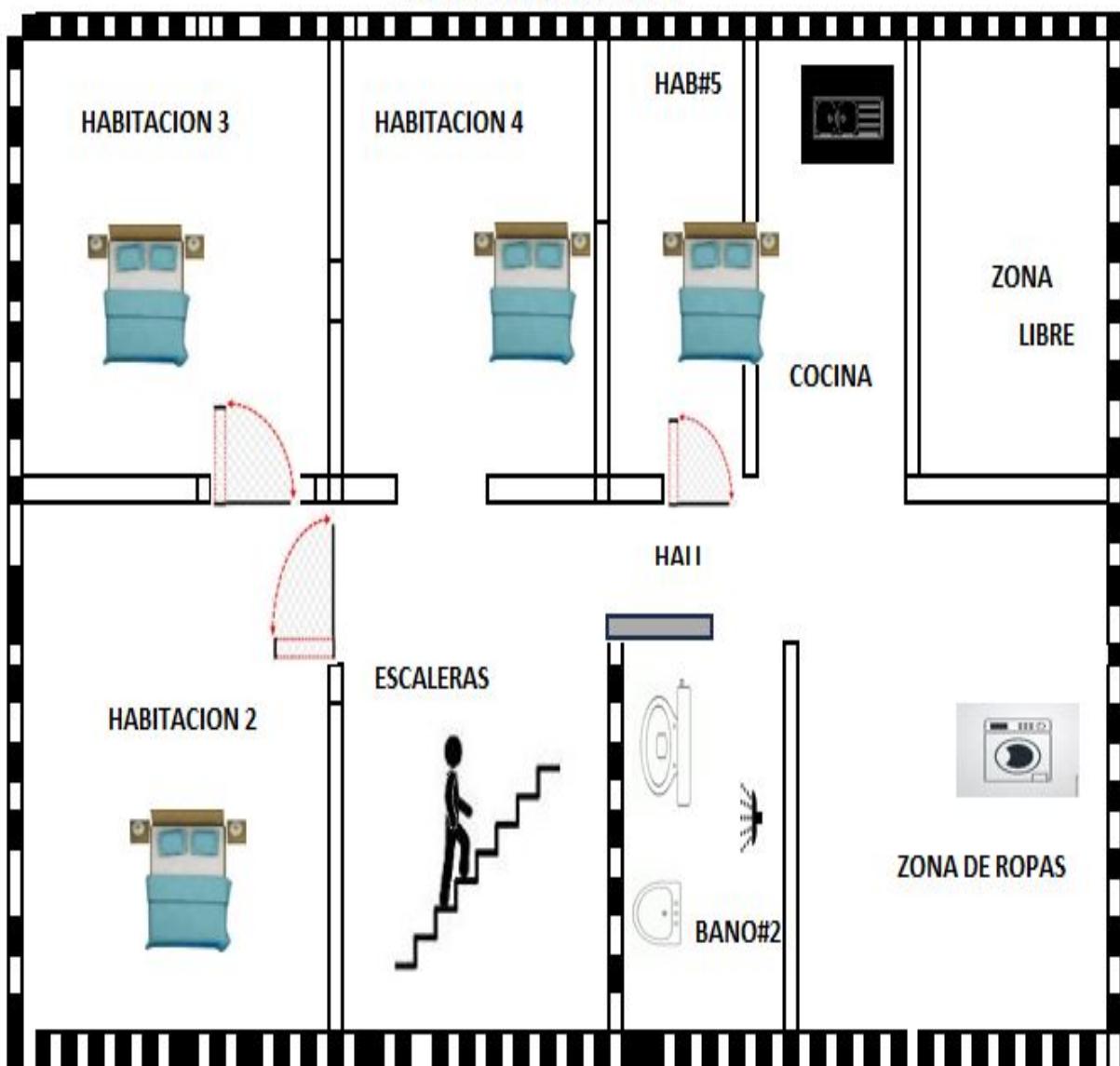
AREA TOTAL DEL TERRENO:72Mt²

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION :203,37Mt²

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION 2DO PISO :70,185Mt²



SEGUNDO PISO



BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO
KR 97F 42A 25 SUR

Plano

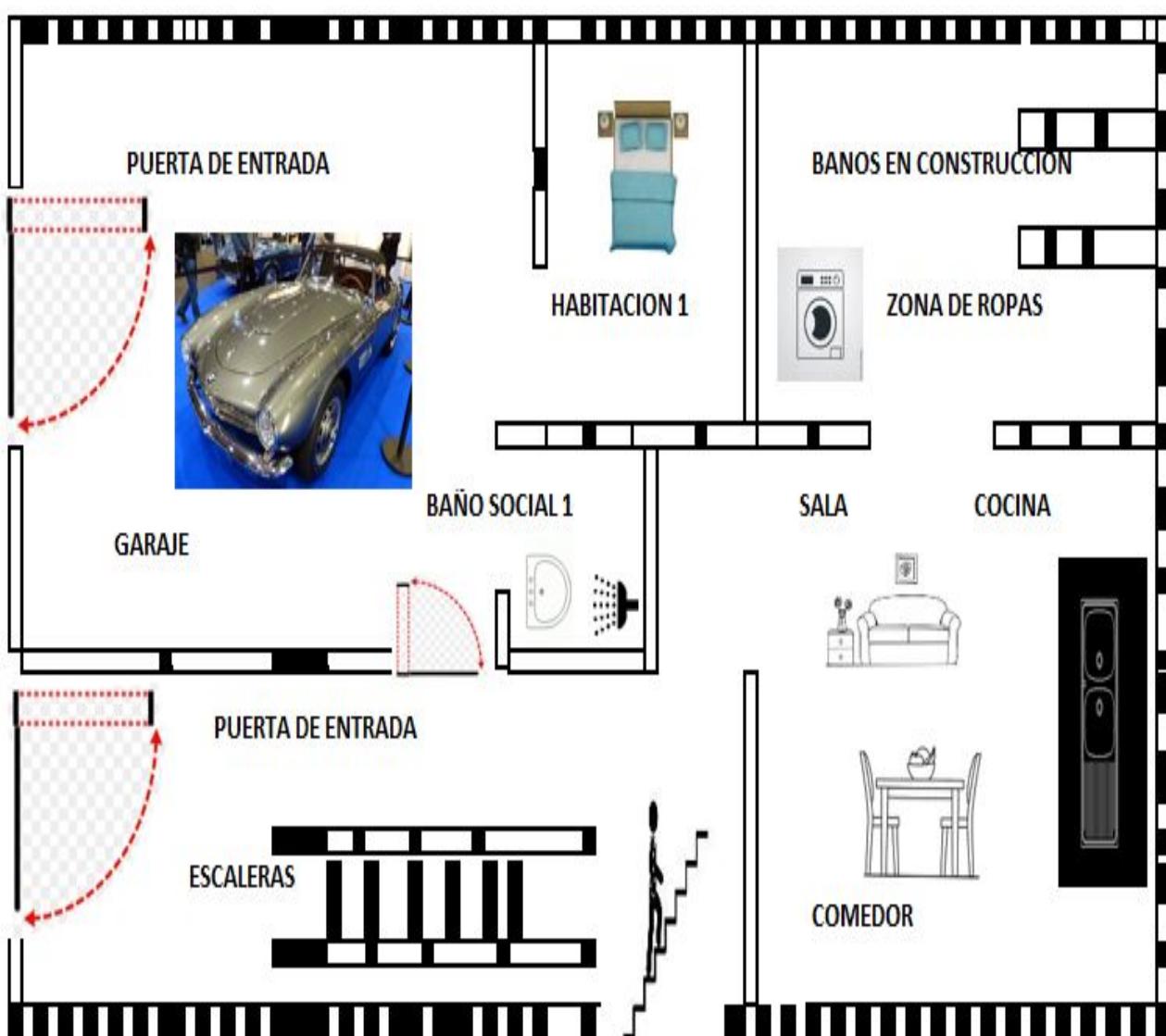
AREA TOTAL DEL TERRENO : 72 Mt²

AREA CONSTRUIDA TOTAL: 203,37Mt¹

AREA CONSTRUIDA 1ER PISO: 63Mt²



PRIMER PISO



BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO
KR 97F 42A 25 SUR

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



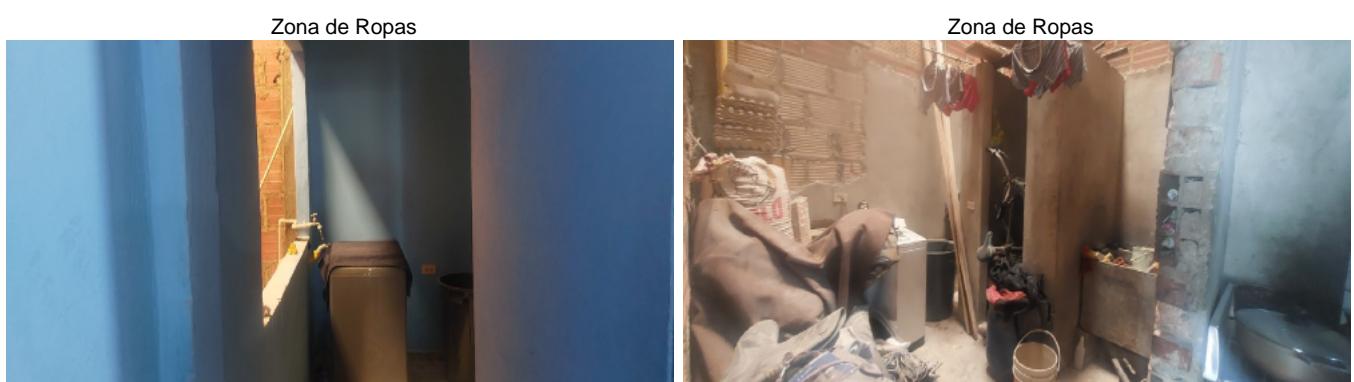
Contador de Gas



Contador de Gas

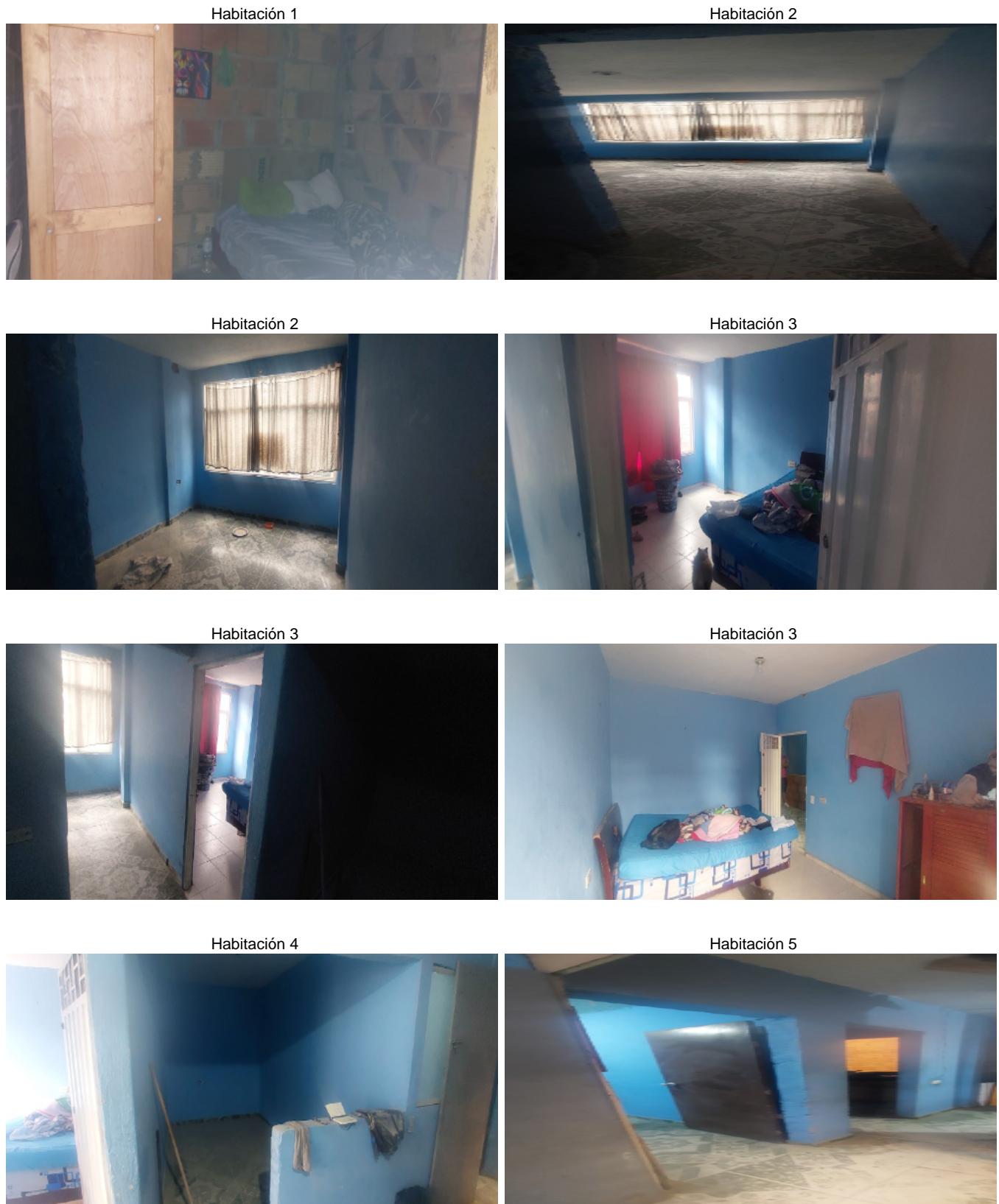








Habitación 1



Habitación 5



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1030543935



PIN de Validación: a5410a2e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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
09 Ago 2022

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5410a2e



<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: a5410a2e



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.



PIN de Validación: a5410e2e



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



Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1030543935 M.I.: 50S-40335270
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306
Teléfono: 3233970771
Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: 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.

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal