



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 30 C SUR # 2B-51 APARTAMENTO 101		
Barrio	Bello horizonte		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	OSPINA FLOREZ HERNANDO		

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: MAURICIO OSPINA ALZATE

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 **OSPINA FLOREZ HERNANDO** ubicado en la CALLE 30 C SUR # 2B-51 APARTAMENTO 101 Bello horizonte , 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 \$142,158,170 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil ciento setenta).

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 Privada	apartamento 101	36.60	M2	\$3,884,103.00	100.00%	\$142,158,169.80
TOTALES					100%	\$142,158,170
Valor en letras Ciento cuarenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil ciento setenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-08 06:28:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	142,158,169.80
Proporcional	0	142,158,170	Valor asegurable	142,158,170
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-10238 91009	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	MAURICIO OSPINA ALZATE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023891009	Teléfono	3504676752
Email	mauricio.ospina.alzate@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	OSPINA FLOREZ HERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79149445	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 30 C SUR # 2B-51 APARTAMENTO 101				
Conjunto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR BELLO HORIZONTE PH.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Bello horizonte	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: CALLE 30 C SUR # 2B-51 Al inmueble se llega así: Llegar al portal del 20 de julio y se toma vía Nor oriental por 300 metros, se llega al predio, está a mitad de la cuadra Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. El predio cuenta con los contadores de agua, luz y gas instalados y funcionando				

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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																																				
<table><tr><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>40.04</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>36.6</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>36.60</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> <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>34.6</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>36.60</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 JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	40.04	AREA	M2	36.6	AREA PRIVADA	M2	36.60	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2					ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.60	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	40.04	AREA	M2	36.6																																																
AREA PRIVADA	M2	36.60	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																																																	
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																																				
AREA LIBRE COMUN	M2																																																				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.60																																																
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	Proyectos de vivienda en la zona del 20 de julio y localidad de san Cristóbal 1. Torres del 20 de Julio: Desarrollado por AR Construcciones, este proyecto ofrece apartamentos de aproximadamente 49 mÂ², con tres alcobas y dos baños. Las zonas comunes incluyen cancha sintética de fútbol 5, zonas verdes, gimnasios exteriores bio-saludables, zonas para mascotas, juegos infantiles al aire libre, salón comunal y zona BBQ. 2. Reserva del Turpial: Ubicado en el 20 de julio, este proyecto de apartamentos VIS cuenta con Áreas de 40.5 mÂ² y 40.6 mÂ², con una o dos alcobas y dos baños. Las zonas comunes incluyen jacuzzi, terraza, BBQ, gimnasios al aire libre y juegos infantiles. 3. Reserva 20 de Julio: Este proyecto está conformado por cuatro torres que suman un total de 836 unidades en una unidad cerrada. Ofrece apartamentos de 45 mÂ² y está ubicado cerca del éxito de la Primera de Mayo y la plaza de mercado 20 de julio.																																																				
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. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021																																																				

Se anexa el consolidado del POT en el informe

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
12124	EscrituraDePropiedad	13/12/2004	19	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40765546	03/02/2025	AAA0271MKTO	10.62%	AAA0271MKTO	Apartamento 101
Observación	No tiene ningún impedimento jurídico, Como limitación de dominio, embargos, etc.				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado	50S-40765552	17.03	Mt2	Doble	Lineal	Si	NO	1
Observación	El garaje tiene para su acceso una puerta metálica con tres hojas para abrirla con dos chapas, pisos baldosa, paredes estucadas y pintadas con dos extractores de gases o emisiones vehiculares, techo tiene su placa de cemento, pero revestida con PVC y lámparas led, el parqueadero tiene luz eléctrica que está conectado al apartamento 101,								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector residencial, pero a su vez comercial por estar tan cerca a la basílica del 20 de julio				

Escritura de Propiedad Horizontal	1965		Fecha escritura	16/08/2019	
Notaria escritura	52		Ciudad escritura	Bogotáj D.C.	
Valor administración	0	Total unidades	6	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

vigilancia					
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	no
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1965, Fecha escritura: 16/08/2019, Notaría escritura: 52, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: no				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	6 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	En el momento de la visita se observa una construcción remodelada con acabados en buen estado. Donde tenemos como soporte el estudio fotográfico				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El apartamento consta de: 2 habitaciones 1 baño social 1 cocina tipo americano 1 comedor 1 sala 1 zona de lavado				

	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 de los acabados del apartamento Se tiene una puerta metálica con una chapa su estado es bueno pintada, se tiene la habitación principal que tiene dos ventanas una metálica con treja reforzada ya queda ala calle y otra ventana plástica que está al interior del apartamento dando con el hall, su puerta de la habitación es de madera de buena calidad, pisos laminados, el techo es en PVC, paredes estucadas y pintadas con vinilo, luego se tiene el comedor con una madera de ancho de 1.286x0.506 mts, luego está la sala donde toda esta zona tiene pisos en baldosa, paredes estucadas y pintadas y techo en PVC, se tiene un closet con cuatro puertas y seis cajones también se tiene un mueble para el TV, está la cocina con mesón en mármol con dos mobiliarios en madera con cajones y puertas, tiene extractos y estufa a gas, se tiene una Paredes enchapada y el techo es en PVC, hall con pisos baldosa techo en PVC y paredes pintadas , alcoba # 2 con una puerta de madera una ventana plástica, pisos laminados paredes pintadas con vinilo y techo PVC con lámparas led, zona de lavandería se tiene un lavadero en granito hay una ventana en aluminio para aireación, techo PVC paredes enchapadas y pisos baldosa, se tiene un segundo closet con cuatro puertas es usado para utensilios del baño o de la zona de lavandería, se tiene el baño con puerta de madera división en vidrio con inodoro y lava manos, ducha eléctrica con en buen estado
-------------	---

Dirección: CALLE 30 C SUR # 2B-51 APARTAMENTO 101 | Bello horizonte | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5647406
GEOGRAFICAS : 4° 33' 53.067''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0947658
GEOGRAFICAS : 74° 5' 41.1576''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	San cristobal, , Bogotá		\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$3,709,005.73	3005344392
2	Marruecos, Molinos del su		\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$4,018,801.41	3202406952
3	La estancia, Corredor ferreo del sur		\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$		\$	\$3,907,168.04	3506497241
4	Santa ines, Desarrollo brazuelos i, Bella vista		\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$3,901,437.37	3132018792
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	42.44	38.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,709,005.73
2	8	47	42.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,018,801.41
3	8	47	42.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,907,168.04
4	8	43	38.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,901,437.37
6	años									
									PROMEDIO	\$3,884,103.14
									DESV. STANDAR	\$128,627.62
									COEF. VARIACION	3.31%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$4,012,730.76	TOTAL	\$146,865,945.64
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$3,755,475.52	TOTAL	\$137,450,404.03
VALOR TOTAL	\$142,158,169.80			

Observaciones:				
1. Hermoso apartamento en venta barrio Buenos Aires cerca al 20 de julio, Con buenos acabados, con parqueadero				
2. Hermoso apartamento en venta bien ubicado muy cerca a la avenida caracas y cerca a la estación de molinos, consta de dos habitaciones, sala comedor, cocina integral y baño remodelado con división en vidrio templado, con parqueadero				
3. APTO 47 M2 / BOSA LA ESTANCIA – Excelentes Acabados, Vista Excelente Autopista. Descripción: 2 Alcobas con opción de una tercera Baño Cocina Ropas Salón Comedor Estrato 2 Administración: Económica, Entrega inmediata, Cerca al Portal de Transmilenio Frente a la autopista sur BOSA LA ESTANCIA				
4. Hermoso apartamento remodelado único dueño en la torre 2 de suboficiales conjunto Cantabrana usme 4.º piso vista al parque dos baños, baño privado, baño de visitas 2 habitaciones, sala de estudio, cocina integral excelentes acabados, zonas verdes y si respectivo ascensor muy buen precio info 3102048167 o 3132018792				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191102430				
2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191247606				
3-hermoso apartamento en venta bien ubicado muy cerca a la avenida caracas y cerca a la estacion de molinos consta de dos habitaciones, sala comedor, cocina integral y baño				
4- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191051141				

remodelado con division en vidrio templado.

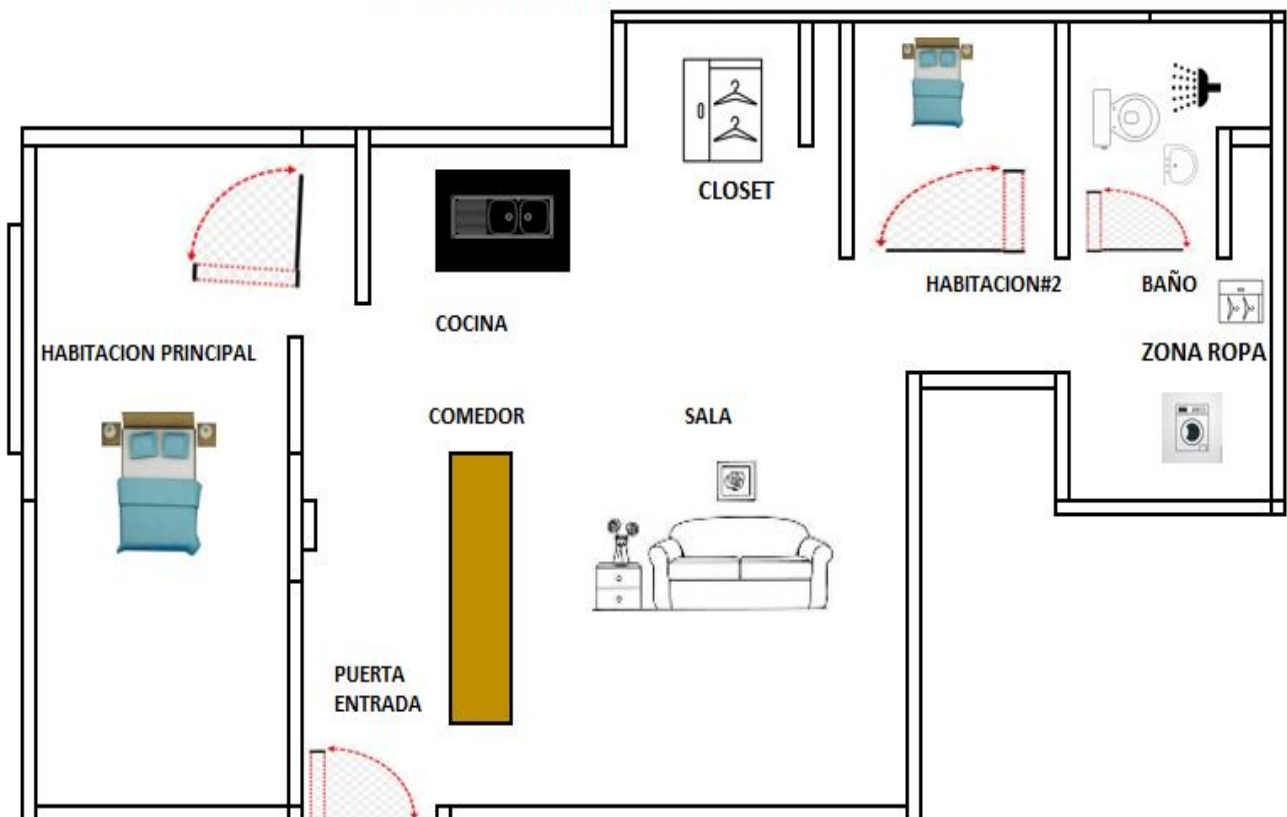
Plano

AREA CONSTRUIDA :40,04Mt2

AREA PRIVADA: 36,60Mt2



APARTAMENTO 101



EDIFICIO MULTIFAMILIAR BELLO HORIZONTE PH.
CALLE 30 C SUR # 2B-51 APARTAMENTO 101

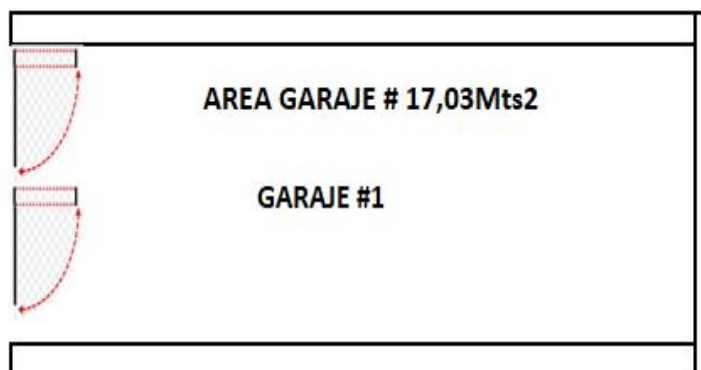


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



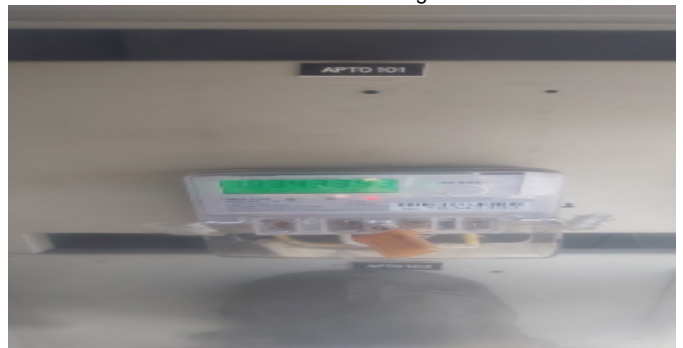
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



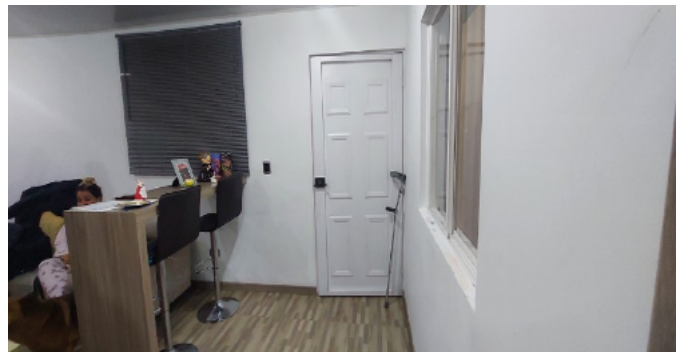
Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



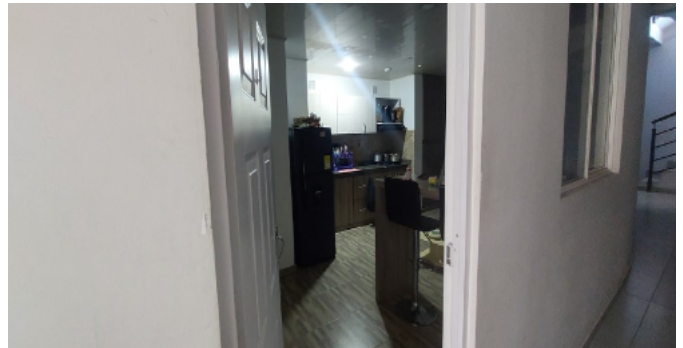
Puerta de entrada



Puerta de entrada



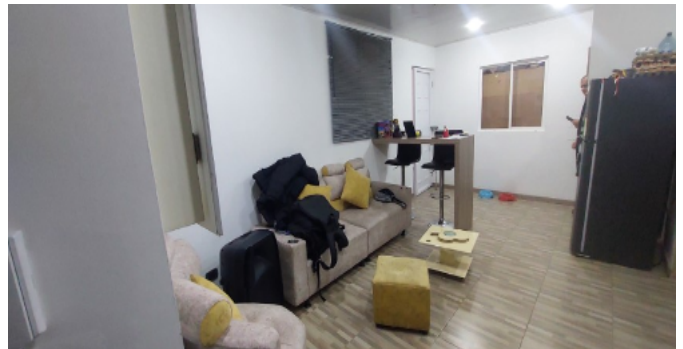
Puerta de entrada



Citofono



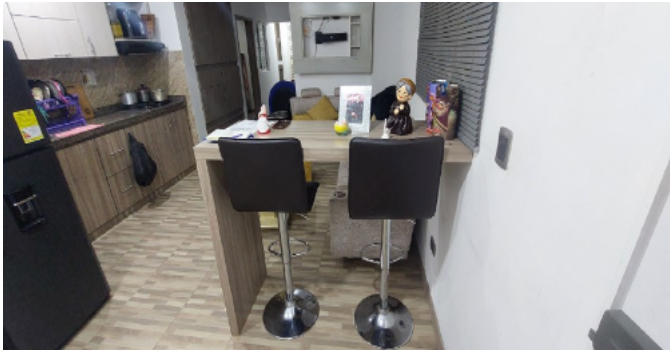
Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



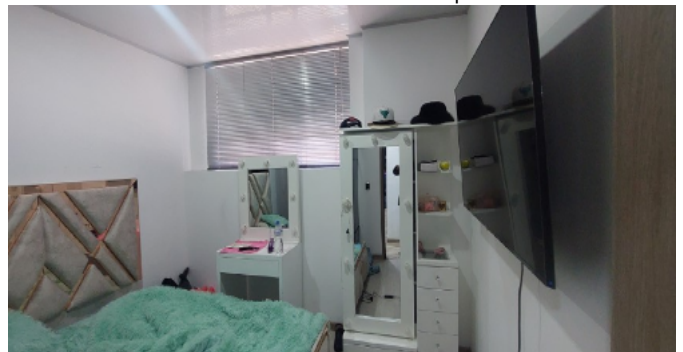
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet 1



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



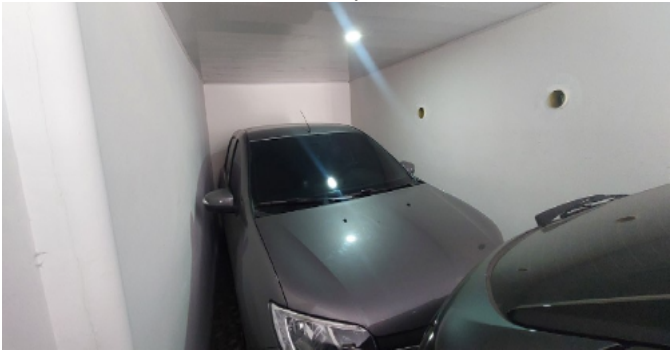
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



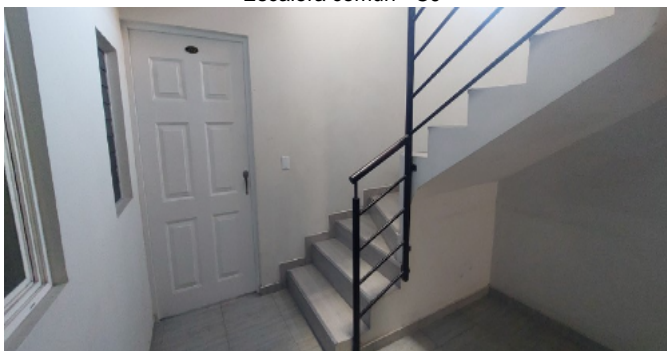
Garaje



Escalera común - CJ



Escalera común - 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-1023891009



PIN de Validación: b6490a83



<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 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6490a83



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

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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6490a83

**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 autos móviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, ciclomotores, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022Regimen
Régimen Académico**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 2022Regimen
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 2022Regimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6490a83



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306

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



PIN de Validación: b6490a83



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 VERIFICACIÓN

b6490a83

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal