



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 | AK 96 68 02 AP 201 | | |
| Barrio | Florida Blanca | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | CASALLAS TOVAR DIEGO ALEXANDER | | |

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: FLOR MYRIAM SANCHEZ DURAN

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 **CASALLAS TOVAR DIEGO ALEXANDER** ubicado en la AK 96 68 02 AP 201 Florida Blanca, 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 \$271,854,601 pesos m/cte (Doscientos setenta y un millones ochocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos uno).

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 201 | 56.90 | M2 | \$4,777,761.00 | 100.00% | \$271,854,600.90 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$271,854,601 |
| Valor en letras Doscientos setenta y un millones ochocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos uno Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-08 11:00:00

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 271,854,600.90 |
| Proporcional | 0 | 271,854,601 | Valor asegurable | 271,854,601 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-1053323234 | Propósito | Hipotecario | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | FLOR MYRIAM SANCHEZ DURAN | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1053323234 | Teléfono | 3103430788 |
| Email | flor.sanchez2246@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CASALLAS TOVAR DIEGO ALEXANDER | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1020760268 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | AK 96 68 02 AP 201 | | | | |
| Conjunto | Edificio | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Florida Blanca | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | Inmueble ubicado en: AK 96 68 02 Al inmueble se llega así: Tomar la vía ciudad de cali, vía norte sur y llegar hasta la calle 68, de la cali se toma al occidente por cinco cuadras hasta llegar al edificio Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. El apartamento cuenta con contadores instalados independientes y funcionando, se puede observar en el estudio fotográfico | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|---|-------------------|---------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|-------|--------------|----|-------|--------------------|----|--|------------------|----|--|-----------------|-----|-------|------|----|------|-----------------------|-------|--|-------------------------|-----|-------|---------------------|----|-------|-------------------|----|--|-----------------|-----|-------|-----------------------|----|-------|--------------------|----|--|
| 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></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62.32</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.90</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>56.9</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>55.84</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.90</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 62.32 | AREA PRIVADA | M2 | 56.90 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | AREA LIBRE COMUN | M2 | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 56.9 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 55.84 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.90 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 62.32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 56.90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 56.9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 55.84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | Hay varios proyectos de vivienda en la localidad de engativa como son: Jaboque Reservado: Este proyecto de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) está ubicado cerca del Humedal Jaboque y el Parque La Florida, con fácil acceso desde la Calle 63. Ofrece apartamentos con diversas áreas y comodidades. Villa Fiorita: Desarrollado por Colsubsidio, este proyecto VIS consta de 465 apartamentos OIKOS Varena: Ubicado en Engativá; Hay varios proyectos como es la remodelación de construcciones antiguas donde hacen edificios con varios apartamentos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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: Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Nota: se adjunta los archivos en PDF de esta reglamentación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ESCRITURAS | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------------|------------------|-----------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad | |
| 2396 | EscrituraDePropiedad | 12/11/2024 | 55 | Bogotá D.C. | |
| MATRÍCULAS | | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 50C-1926639 | 04/02/2025 | AAA0246TKMR | 26.60% | AAA0246TKMR | Apartamento 201 |
| Observación | En lo observado en el certificado de libertad a plena vista nos se visualiza ninguna limitación, no me permitieron obtener copia de la escritura para leer mejor la tradición del inmueble, lo único que me permitieron fue el recibo del impuesto del 2025 donde sale la anterior propietaria, anexo al informe este documento | | | | |

| INFORMACIÓN GARAJES | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|-----------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------------|---------------|
| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacida d | Forma | Cubierto | Servidum bre | Total Garajes |
| 1 | ComÃn uso exclusivo | NO | 17.20 | Mt2 | Sencillo | Lineal | Si | NO | 4 |

| INFORMACIÓN DEPÓSITOS | | | |
|-----------------------|---------------------|-----------|-------------|
| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) |
| 1 | Común uso exclusivo | NO | 0.8 |

| | |
|-------------|--|
| Observación | Se tiene un garaje para ese apartamento como un depósito, con puerta de madera |
|-------------|--|

| 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 | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Pavimentadas | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El predio se encuentra cerca al aeropuerto, a centros comerciales y a vías de gran importancia como la avenida ciudad de cali y a la calle 68 y a la 80 | | | | |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 3332 | | Fecha escritura | 11/11/2014 | |
| Notaria escritura | 76 | | Ciudad escritura | Bogotá D.C. | |
| Valor | 100000 | Total unidades | 4 | Terraza | Si |

| administración | | | | comunal | |
|--------------------|--|------------------|----|-----------------|----|
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 5 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| 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: 3332, Fecha escritura: 11/11/2014, Notaría escritura: 76, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 100000, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, 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 | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | 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 | 2014 | Edad Inmueble | 11 aÑ±os | Vida útil | 100 aÑ±os |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | Se observa una construcción con buenos materiales tanto en la parte externa como en la parte interna con sus acabados | | | | |

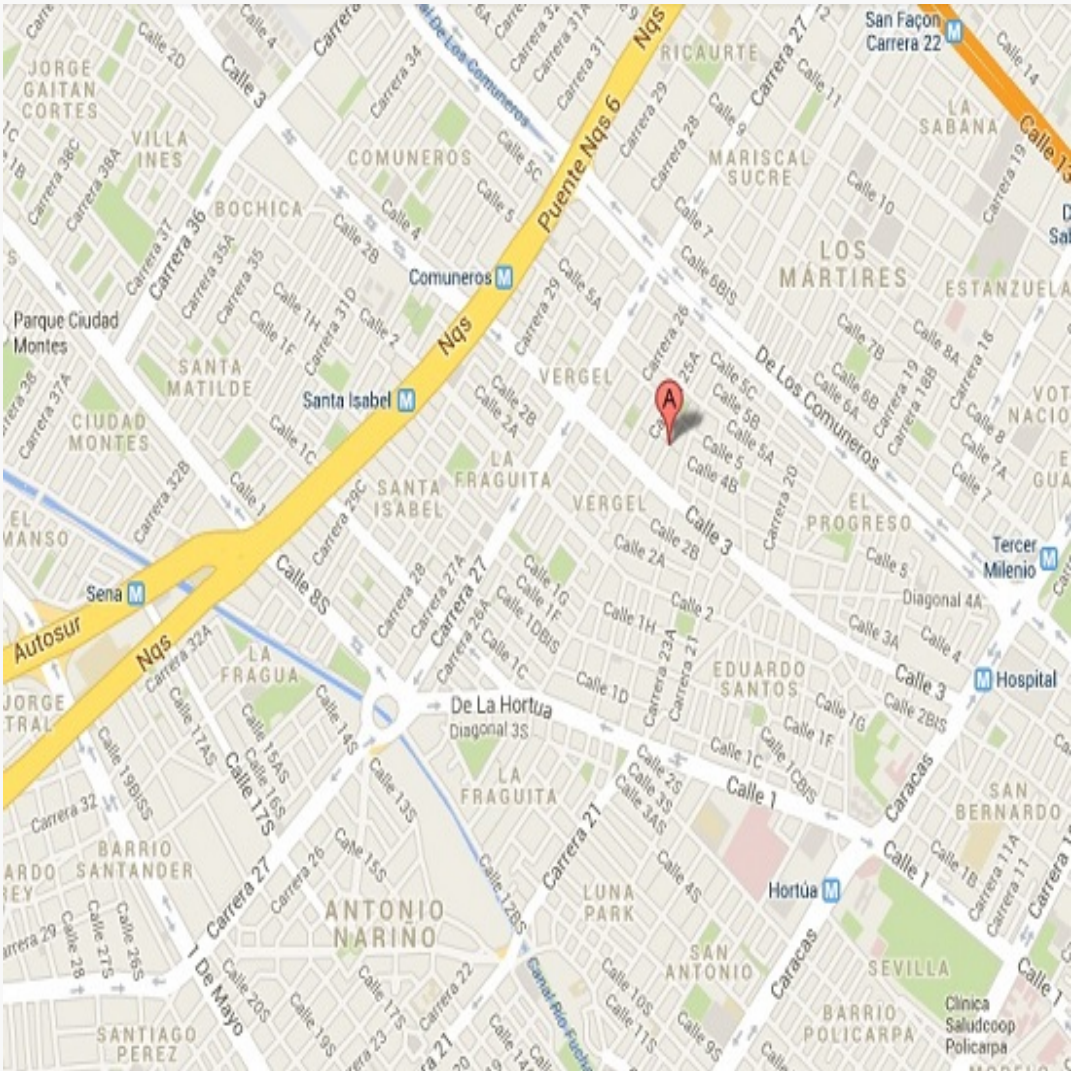
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 1 | 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: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 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 | <p>ACABADOS:</p> <p>Se tiene en la entrada del apartamento una puerta metálica con dos chapas. A mano izquierda se tiene un balcón de 2.64 metros cuadrados con una puerta en aluminio con ventanas, con techo en driwall y dos lámparas led, pisos baldosa, en este espacio está el calentador de gas, hay baranda en tubo metálico con vidrio para seguridad, hay una ventana para iluminar las escaleras de zonas comunes, se sigue con la sala comedor donde tenemos una ventana en aluminio se tiene unos entrepaños en vidrio, pisos en baldosa, techo driwall con nueve lámparas led en esta zona, sus paredes estucadas y pintadas con vinilo, empezamos con la habitación número 3 consta de una puerta en madera con chapa, buen estado pisos baldosa, paredes estucadas y pintadas, techo driwall con cuatro lámparas led, con una ventana en aluminio, con closet con dos puertas y cajones, habitación principal tiene puerta en madera en regular estado, pisos baldosa techos driwall con cuatro lámparas led, ventana en aluminio, hay closet, y estructura en madera para el TV, paredes estucadas y pintadas. Baño principal con puerta en madera, pisos baldosa paredes enchapadas, techo driwall con dos lámparas led, tiene división en vidrio ducha a gas, tiene su inodoro y lavamanos con mobiliario en madera, habitación #2 tiene su puerta en madera con chapa, pisos en baldosa paredes estucadas y pintadas, techo en driwall con cuatro lámparas led, closet con seis puertas en buen estado, baño social tiene puerta en madera, techo en driwall con dos lámparas led, tiene división en vidrio, ducha a gas paredes enchapadas inodoro y lavamanos sin mobiliario en madera, cocina tiene mesón en mármol con horno eléctrico extractor, techo en driwall con cinco lámparas led, tiene paredes enchapadas y su sitio para la nevera y tiene su lavadero en acrílico con mobiliario en madera</p> |
|-------------|--|

Dirección: AK 96 68 02 AP 201 | Florida Blanca | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6953003
GEOGRAFICAS : 4° 41' 43.0794''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1164341
GEOGRAFICAS : 74° 6' 59.1618''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|---|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Carrera 95# 67b08 | 2 | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | | \$ | | \$ | \$4,648,423.34 | 3112808222 |
| 2 | Carrera 92# 68-39 la florida | 4 | \$275,000,000 | 0.95 | \$261,250,000 | | \$ | | \$ | \$4,808,577.21 | 3042920829 |
| 3 | Alamos, Florida blanca, Zona Noroccidente, , Bogotá | 5 | \$290,000,000 | 0.95 | \$275,500,000 | | \$ | | \$ | \$4,907,374.42 | 3102625833 |
| 4 | Florida blanca, Zona Noroccidente, , Bogotá | 4 | \$285,000,000 | 0.95 | \$270,750,000 | | \$ | | \$ | \$4,746,669.00 | 3227863253 |
| Del inmueble | | 2 | | . | . | 1 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 6 | 61 | 55.18 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,648,423.34 |
| 2 | 6 | 60 | 54.33 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,808,577.21 |
| 3 | 6 | 62 | 56.14 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,907,374.42 |
| 4 | 8 | 63 | 57.04 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,746,669.00 |
| | 11 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,777,760.99 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$108,695.63 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 2.28% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,886,456.62 | TOTAL | \$278,039,381.84 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,669,065.36 | TOTAL | \$265,669,819.10 |
| VALOR TOTAL | \$271,854,600.90 | | | |

Observaciones:

- Descripción, es un apartamento de 3 habitaciones con pisos laminados, paredes pintadas, techo pintado, sala comedor con pisos en baldosa, cocina integral, garaje propio Contacto JAIME HURTADO
- Descripción, apartamento con tres habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina integral, todo el apartamento tiene excelentes acabados con terraza, zona de lavandería, queda el predio en el barrio la florida, Contacto CAMILO ANDRÉS CUESTA
- Apartamento venta en Álamos Norte, este apartamento ofrece acceso conveniente a una variedad de servicios y comodidades urbanas, como tiendas, restaurantes, parques y transporte público, lo que lo convierte en una opción atractiva para aquellos que buscan un estilo de vida moderno y práctico en Bogotá.
- Departamento en venta, ubicado en el barrio Florida Blanca, con una superficie construida de 63.00 m² Sus principales características son: • 3 dormitorios • 2 baños • Admite mascotas • 1 parqueadero • Cocina tipo americana • Piso 4 • Año de construcción: 2019 • Bodega

Enlaces:

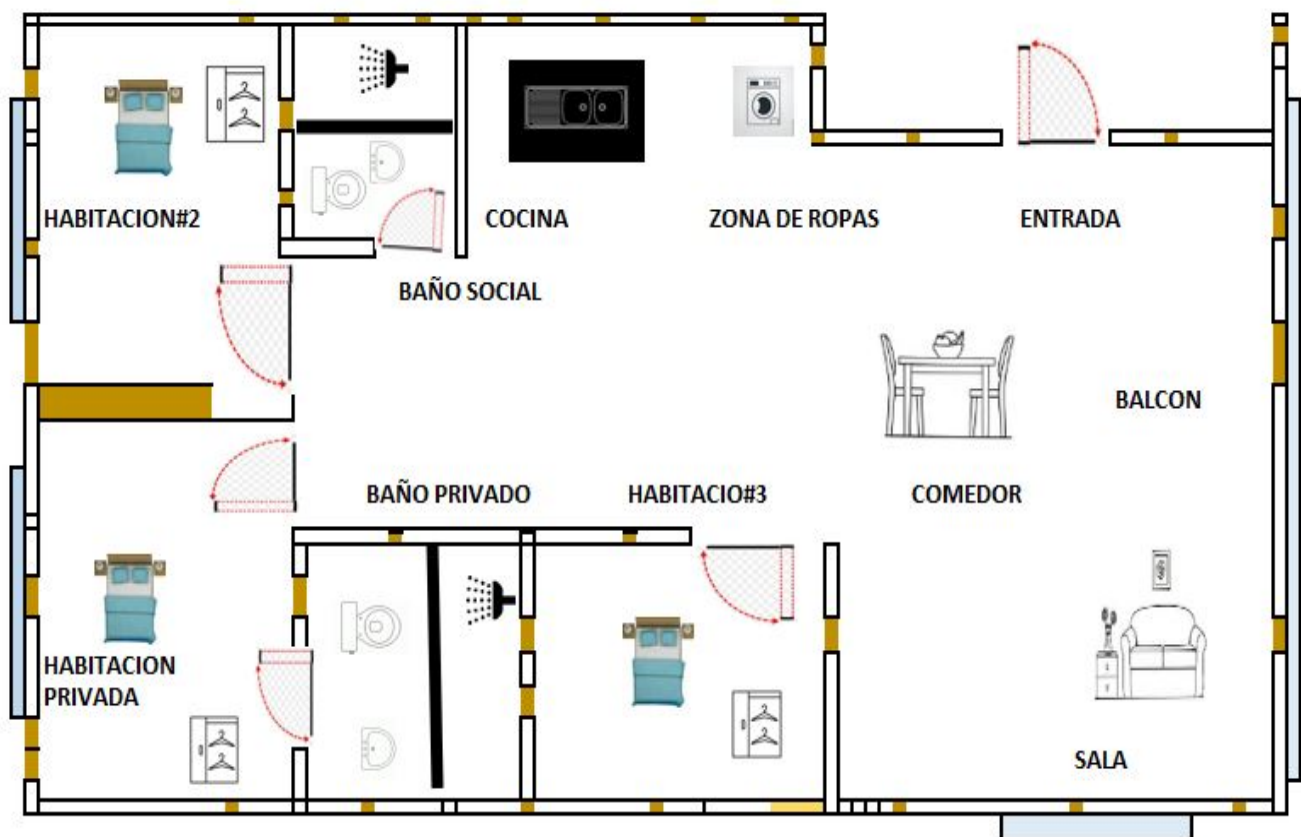
3-<https://www.fincanai.com.co/apartamento-en-venta/191337387>

4-<https://www.fincanai.com.co/apartamento-en-venta/191860002>

Plano

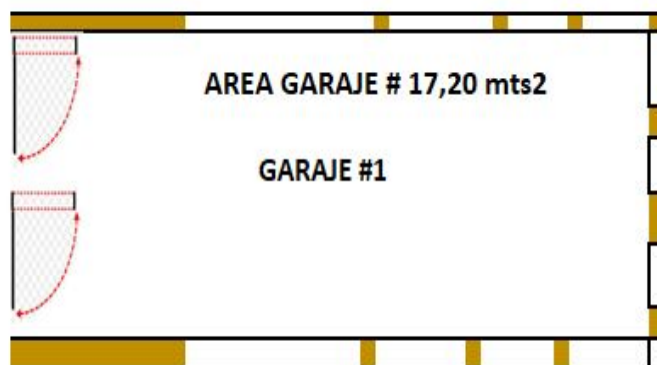
AREA CONSTRUIDA :62,32 Mt2

AREA PRIVADA: 56,90 Mt2



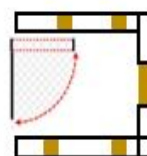
EDIFICIO PH.

AK 96 68 02 AP 201



AREA GARAJE # 17,20 mts2

GARAJE #1



DEPOSITO
0,8mts 2

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



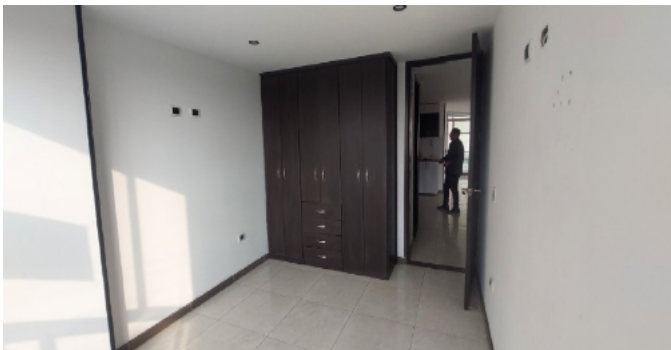
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



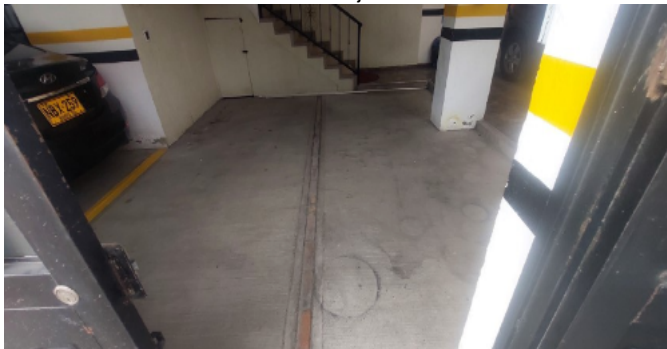
Baño Social 1



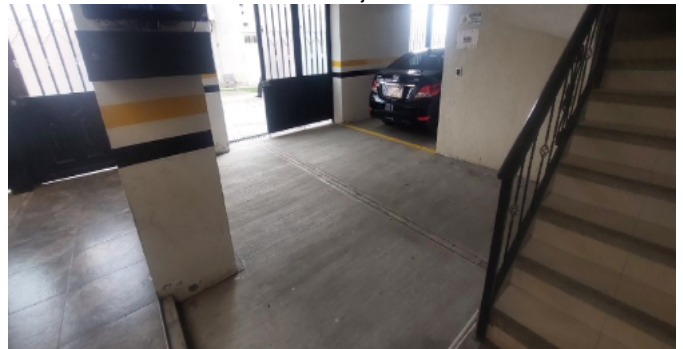
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Terrazas 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 LRHIPO-1053323234



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



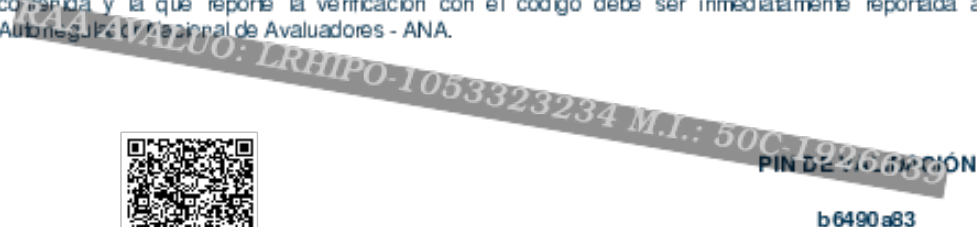
PIN de Validación: b6490a83



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.



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