



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45		
Barrio	PORTALES DEL NORTE		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Cilia maría baquero de guacayacan		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE LEONARDO ORDOÑEZ

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 **Cilia maría baquero de guacayacan** ubicado en la CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45 PORTALES DEL NORTE, 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 \$383,469,082 pesos m/cte (Trescientos ochenta y tres millones cuatrocientos sesenta y nueve mil ochenta y dos).

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	CASA 32	86.39	M2	\$4,207,305.00	94.78%	\$363,469,078.95
Area Privada	Garaje 45	10.13	M2	\$1,974,334.00	5.22%	\$20,000,003.42
TOTALES					100%	\$383,469,082

Valor en letras
Trescientos ochenta y tres millones cuatrocientos sesenta y nueve mil ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

Fernando Peña Barboza

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-11 21:23:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	383,469,082.37
Proporcional	0	383,469,082	Valor asegurable	383,469,082
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRHIPO-79718809	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	JOSE LEONARDO ORDOÑEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79718809	Teléfono	3107772865
Email	leonardo112874@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Cilia maría baquero de guacayacan				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41488625	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45				
Conjunto	Conjunto residencial aticos de moterrey				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PORTALES DEL NORTE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CARRERA 62 # 164-40</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la autopista norte vía norte sur y llegar a la calle 167 y tomar la vía en dirección sur occidente antes de llegar a la carrera 62, se toma vía hacia el sur por tres cuadras hasta llegar al conjunto</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas con contadores instalados y funcionando</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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>95.19</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>86.39</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>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	95.19	AREA PRIVADA	M2	86.39	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	95.19																											
AREA PRIVADA	M2	86.39																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																												
<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>84.39</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.39	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>86.39</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	86.39	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.39																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	86.39																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																												
Actualidad edificadora	Hay varias construcciones en la zona, la más representativa y está a solo una cuadra esta constructora BUEN VIVIR con un gran proyecto de vivienda para esta zona de portales del norte																												
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 “ Se anexa POT Y CONSOLIDADO Y ATRIBUTOS																												

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
7333	EscrituraDePropiedad	20/12/2021	13	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20355686	10/02/2025	AAA0166WSZE	0.96%	AAA0166WSZE	CASA 32
Observación	Las áreas construidas y privadas se saca de la escritura, no se observa en los documentos ningún impedimento o limitación				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
45	Privado	50N-20355625	10.13	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1
Observación	El garaje tiene escritura de compra número 2047 del 19 de abril de 2002 en la notaria 13 Bogotá								

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	Topografía	Plana
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	SI	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	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:					

Escritura de Propiedad Horizontal	6893		Fecha escritura	03/12/2002	
Notaria escritura	13		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	2970000	Total unidades	101	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	NO
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6893, Fecha escritura: 03/12/2002, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 2970000, Total unidades: 101, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2001	Edad Inmueble	24 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

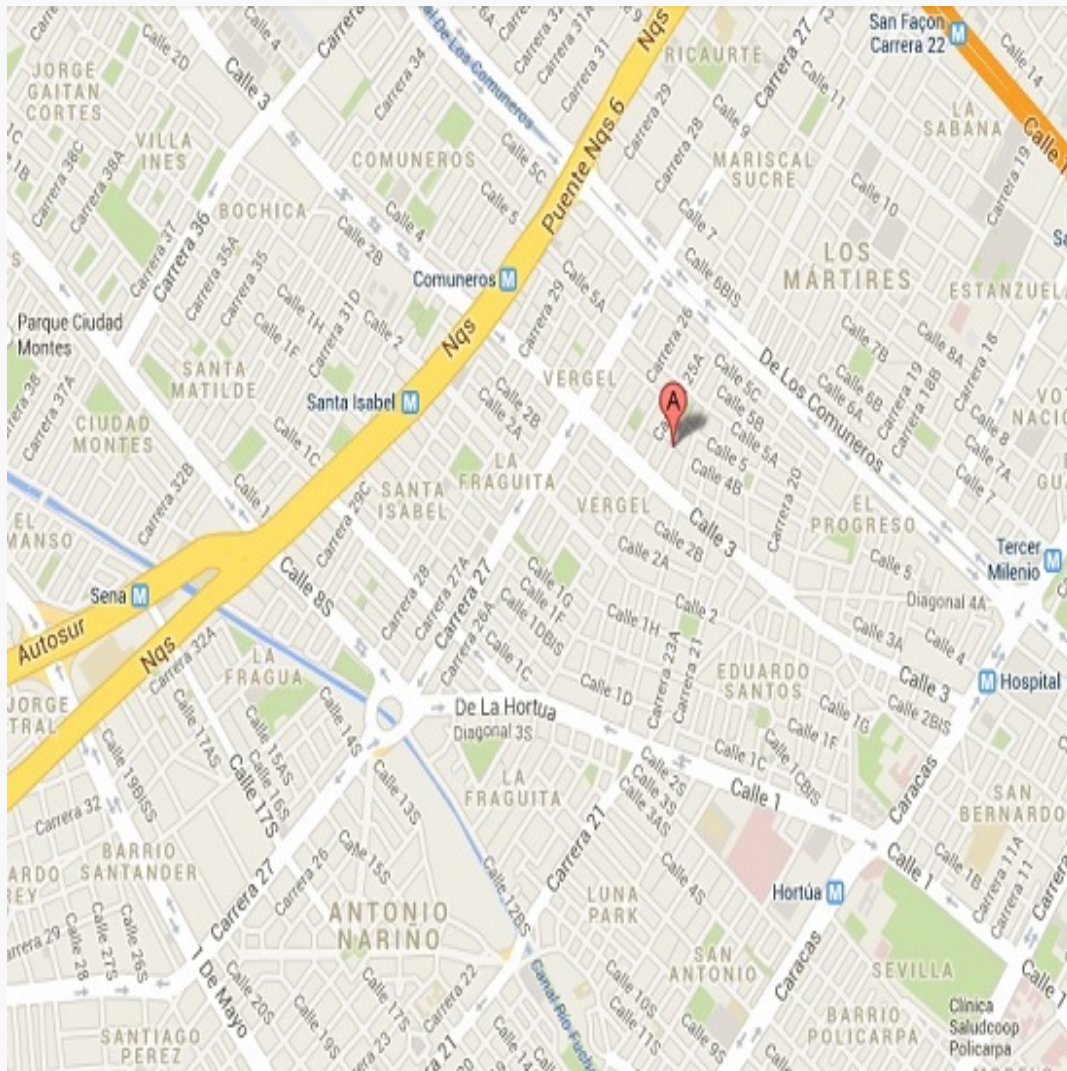
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Se tiene en él</p> <p>primer piso:</p> <p>1 sala</p> <p>1 comedor</p> <p>1 Cocina</p> <p>1 patio</p> <p>1 zona de ropas</p> <p>2.º piso</p> <p>3 habitaciones</p> <p>1 baño</p> <p>3.er piso</p> <p>1 habitación privada</p> <p>1 baño</p>				

	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>Materiales y estado</p> <p>1.er piso</p> <p>SALA COMEDOR Y HALL</p> <p>Puertas: metálicas, entradas, marcos, madera, Marco metálico, puerta hacia el patio interno</p> <p>Ventanas: Metálicas con reja, dos exteriores, una ventana en madera que da ala cocina</p> <p>pisos: Baldosa</p> <p>Paredes: estucadas y pintadas</p> <p>Techo: estructura en concreto revestida en graniplast</p> <p>COCINA</p> <p>Enchapada en su totalidad pisos, techos y paredes</p> <p>Mobiliarios en madera, con horno a gas, estufa a gas y extractor</p> <p>PATIO Y ZONA DE ROPAS</p> <p>Paredes graniplast</p> <p>Pisos baldosa</p> <p>Techo domo en acrílico es movable</p> <p>Calentador a gas está en este sitio</p> <p>BAÑO SOCIAL #1</p> <p>Puerta madera</p> <p>Totalmente enchapado piso, paredes y techo queda debajo de las escaleras</p> <p>Puerta y marco en madera</p> <p>Aparatos sanitarios, lavamanos e inodoro</p> <p>SEGUNDO PISO</p> <p>Escaleras en baldosa</p> <p>2 Habitaciones</p>
-------------	---

Pisos: baldosa
techos graniplast
paredes pintadas y otras ladrillo a la vista
closet en madera
puertas y marcos en madera
Ventanas metálicas con rejas
1 Habitación
Puerta madera
paredes estucadas y pintadas y una en ladrillo a la vista
techo machimbre
1 ventana metálica
1 puerta madera
Clóset madera
Baño social #2
Puerta madera
Totalmente enchapado
División en acrílico
ventana metálica
TERCER PISO
Escaleras Baldosa
1 Habitación privada
Pisos baldosa
techo machimbre
paredes pintadas con vinilo
closet madera
ventanas metálicas dos
Baño privado
Puerta madera
la bañera está enchapada
División en acrílico
Aparatos sanitarios inodoro y lavamanos
Mobiliarios en madera

Dirección: CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45 | PORTALES DEL NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7481589

GEOGRAFICAS : 4° 44' 53.3724''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0617949

GEOGRAFICAS : 74° 3' 42.462''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 72 GARAJE 35		\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,379,708.69	3143388548
2	CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 81 GARAJE#32		\$460,000,000	0.95	\$437,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,188,849.82	3118257571
3	Portales del norte,		\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,379,708.69	3160263037
4	Portales del Monte, Gilmar, Zona norte		\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,880,952.38	3105869474
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	110	99.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,379,708.69
2	23	110	99.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,188,849.82
3	23	110	99.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,379,708.69
4	23	115	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,880,952.38
	24 años									
									PROMEDIO	\$4,207,304.90
									DESV. STANDAR	\$235,437.67
									COEF. VARIACION	5.60%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,442,742.57	TOTAL	\$383,808,530.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,971,867.22	TOTAL	\$343,129,609.47
VALOR TOTAL	\$363,469,078.95			

Observaciones:
1. Casa remodelada con pisos PSC alemán, las ventanas se cambian por aluminio, todo el sistema eléctrico es remodelado, Las escaleras fundidas con porcel anato, patio tiene domo, Tiene 3 habitaciones normales y una habitación privada con baño privado grande, sala comedor, patio y cocina integral, Contacto ARSENIO MARTÍNEZ
2. Casa en el primer piso una alcoba sala comedor cocina, baño y patio, segundo piso 2 alcobas un estudio y baño y tercer piso una alcoba grande y un baño, el primer piso tiene pisos en cerámica segundo piso laminados y tercer piso cerámico los tres baños tienen división en vidrio Contacto HÉCTOR BROCHERO

3. Espectacular casa de 3 pisos completamente remodelada, El 1 piso sala, comedor independiente, baño social espacio de televisión, cocina integral y patio.2 piso, consta de 3 habitaciones con closet, baño social, 3 piso, habitación principal, baño privado y terraza, excelentes vías de acceso, buen comercio, excelente valoración. 1133-3000004954

4. Hermosa casa áticos de monterrey 2, 4 habitaciones, 3 baños, parqueadero propio, descargue al frente de la casa. Muy iluminada cocina integral muy moderna, estufa a gas de 6 puestos domos, corredizos y espacios almacenamiento en la casa, todas las alcobas con closet, baños con división en vidrio y teleduchas. Conjunto muy tranquilo servicio económicos.

Código Finca raíz: 19180595

Código Finca raíz: 191434652

Enlaces:

3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191434652>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191805954>

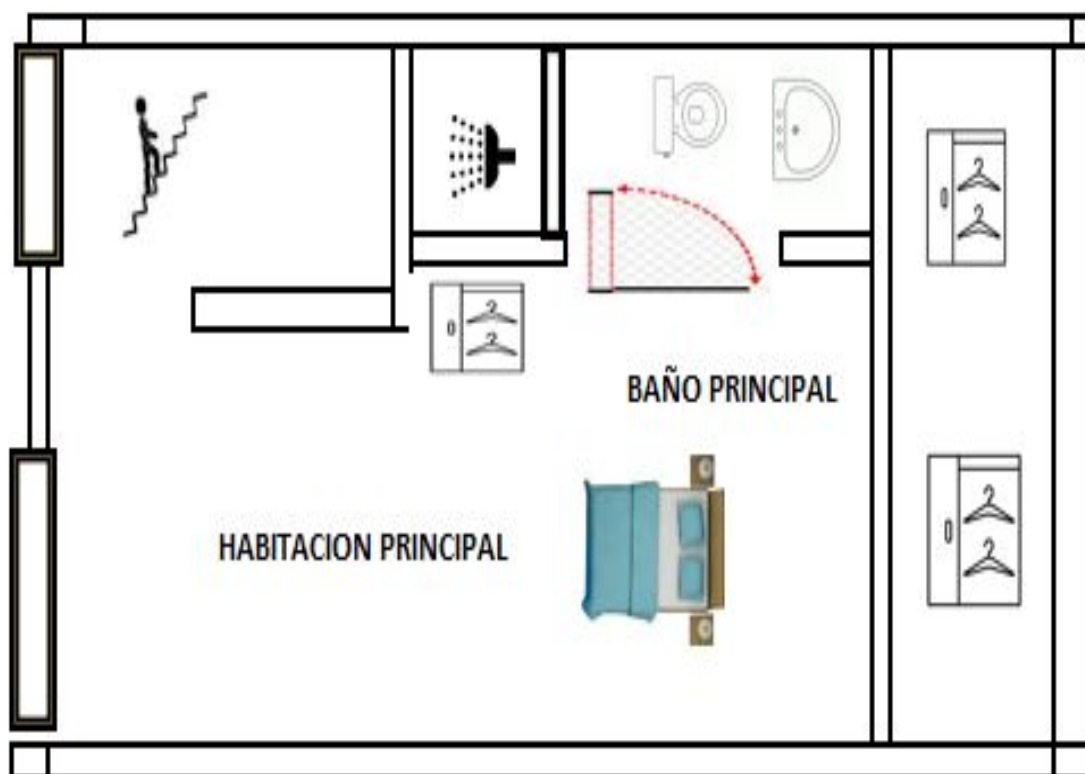
Plano

AREA CONSTRUIDA :95,19Mt2

AREA PRIVADA: 86,39Mt2



TERCER PISO CASA # 32



CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45
CARRERA 62 # 164-40

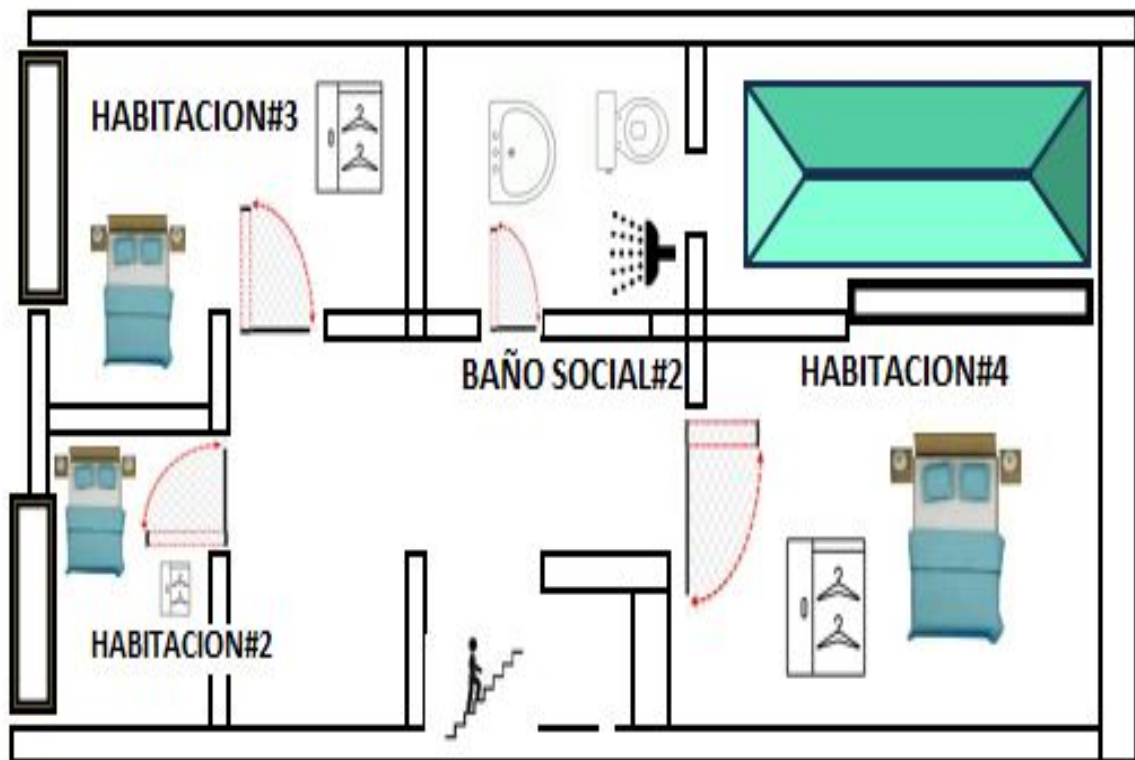
Plano

AREA CONSTRUIDA :95,19Mt2

AREA PRIVADA: 86,39Mt2



SEGUNDO PISO CASA # 32



CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45
CARRERA 62 # 164-40

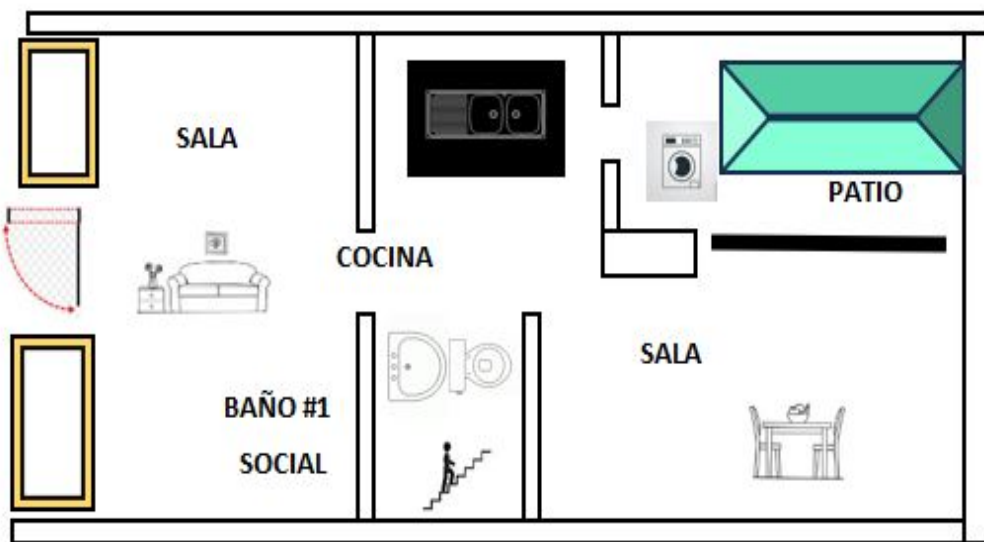
Plano

AREA CONSTRUIDA :95,19Mt2

AREA PRIVADA: 86,39Mt2



PRIMER PISO CASA # 32



CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45
CARRERA 62 # 164-40

AREA GARAJE # 10,13 mt2

GARAJE # 45
LIBRE



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



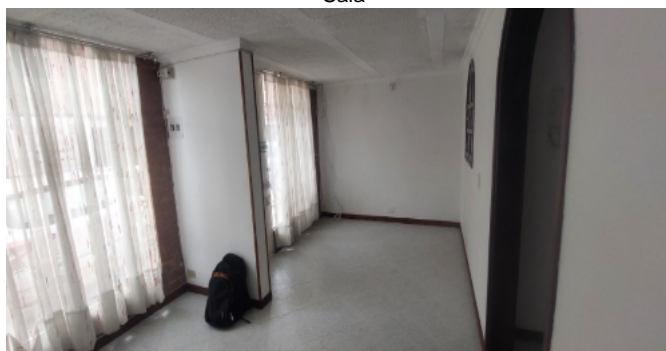
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



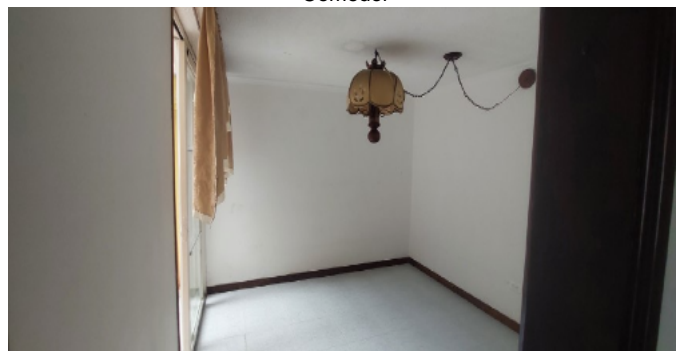
Sala



Comedor



Comedor



Cocina



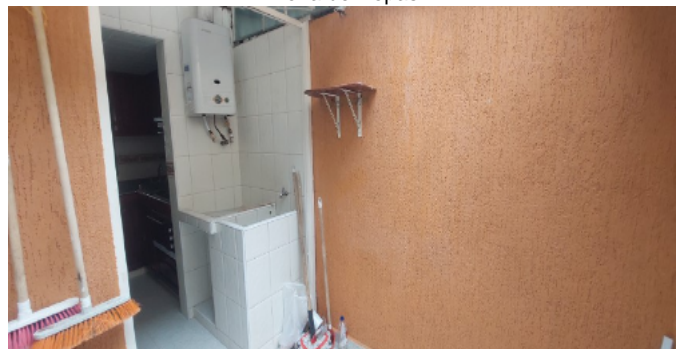
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



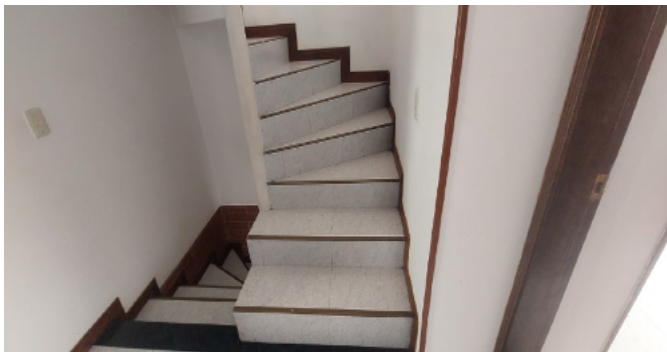
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



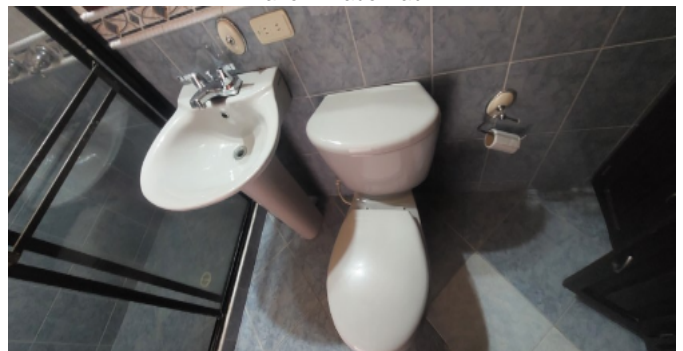
Hab. 1 o Habitación Principal



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



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



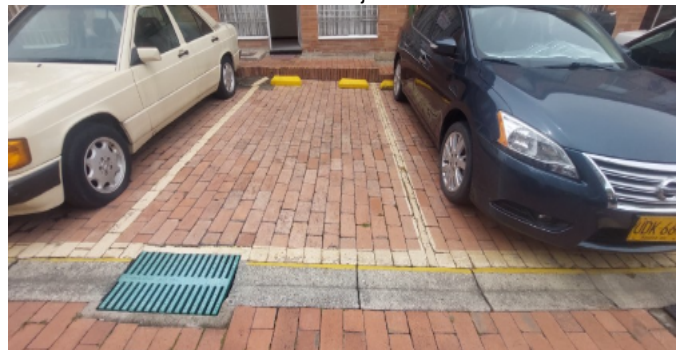
Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Garajes para motos-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-79718809



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 encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



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



<https://www.rsg.com.co>





PIN de Validación: b6490a83

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

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



Pago exitoso

\$302.000,00

10 feb, 2025-9:44:41 PM

Producto o servicio

certificadoAvaluo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*6490

Código de confirmación

1258170015

(CUS)

IP

2800:e6:1010:2783:5d49:ebc9:262b:79fe

Activ