



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 159 17 94		
Barrio	villas del mediterraneo		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR		

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: GUSTAVO BARRIOS

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 **AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR** ubicado en la CL 159 17 94 villas del mediterraneo, 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 \$307,562,511 pesos m/cte (Trescientos siete millones quinientos sesenta y dos mil quinientos once).

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	apto 104 in3	75.29	M2	\$4,085,038.00	100.00%	\$307,562,511.02
TOTALES					100%	\$307,562,511
Valor en letras Trescientos siete millones quinientos sesenta y dos mil quinientos once Pesos Colombianos						

Perito actuante



CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
RAANro: AVAL-1125758225 C.C: 1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-23 17:20:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	307,562,511.02
Proporcional	0	307,562,511	Valor asegurable	307,562,511
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1032378303	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	GUSTAVO BARRIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032378303	Teléfono	3112325398
Email	tavo054@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19153263	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 159 17 94				
Conjunto	AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE 2				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	villas del mediterraneo	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CL 159 17 94 AGRUPACIÓN DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE 2</p> <p>Al inmueble se llega así: por la calle 159 en frente de la iglesia santa María magdalena</p> <p>El inmueble consta de: sala comedor, cocina, cuarto de servicio, baño de servicio, 3 habitaciones, un baño social.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																						
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>-</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>75.29</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>237476000</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>74</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>75.29</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	-	AREA PRIVADA	M2	75.29	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	237476000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	74	AREA PRIVADA VALORADA	M2	75.29	AREA LIBRE MEDIDA	M2	-			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																				
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	-																																				
AREA PRIVADA	M2	75.29	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	237476000																																				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																				
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	74	AREA PRIVADA VALORADA	M2	75.29																																				
AREA LIBRE MEDIDA	M2	-																																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																								
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																								
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 media, y se considera que la demanda es media.																																								
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 de 2021																																								

Consulta Catastral y/o Predial

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	19153263	HORACIO CESAR AMADOR CASTELLANOS	100	PROPIETARIO	KR 10 9 37 LC 2058	BOGOTÁ, D.C.

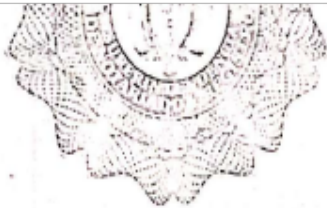
11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL	237.476.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 5,8	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO	1.377.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 1.377.000		

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		1.377.000		1.377.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		138.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		14.000		14.000
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.225.000		1.363.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		138.000		138.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		1.363.000		1.501.000

Indices Norma



RIORE TRES (3), APARTAMENTO CIENTO CUATRO (104),
PRIMER PISO. TIPO A. Cuenta con un área pri-
vada de setenta y cinco metros cuadrados con
veintinueve decímetros cuadrados (75.29 M2.),
su altura es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts.). Sus lin-
deros son: entre los puntos uno (1) y dos (2), en cinco metros once
centímetros (5.11 mts.), muro común al medio, con el apartamento cien-
to tres (103) del mismo interior; entre los puntos dos (2) y tres (3),
en tres metros dieciocho centímetros (3.18 mts.), cero metros sesen-
ta centímetros (0.60 mts.), tres metros dieciséis centímetros (3.16
mts.), un metro treinta y tres centímetros (1.33 mts.), cuatro metros
cero cuatro centímetros (4.04 mts.) fachada y ducto comunes al medio,
con área libre comunal; entre los puntos tres (3) y cuatro (4), en -

LIBRO
207
66

RA

Indices Norma

queo ubicada en el	PRIMER PISC	PARQUEADEROS No. 1-----
-----	distinguida con el número 1 0 4	en el interior TRES (3)
de conformidad con los planos de parqueaderos protocolizados en la escritura que contiene el reglamento de		
propiedad horizontal y que se protocolizan en este mismo instrumento. PARAGRAFO.— El edificio del		
cual forma parte el inmueble que se vende está sometido al régimen de propiedad horizontal, cuya memoria		
descriptiva, reglamento de copropiedad, planos arquitectónicos y demás documentos de ley fueron elevados		
a escritura pública mediante instrumento número 1246 del 10 de Junio de 1987, otorgada en la Notaría 30		
del Círculo de Bogotá, aclarado por escritura pública número 2495 del mismo año y notaría, instrumentos		
que forman parte de este contrato, inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en		
el folio de matrícula inmobiliaria No. 050-1007697, reglamento que forma parte de este contrato para todos		

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
4015	EscrituraDePropiedad	19/06/2003	19	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-1078519	05/02/2025	AAA0114ZMXS	0.33%		APTO 103 IN 3
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
104	Compañía de uso exclusivo	-	-	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1
Observación	El inmueble cuenta con parqueadero común de uso exclusivo, parqueadero 104								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborización	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI
CARACTERÍSTICAS				

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	vía doble, pavimentada con concreto flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vías en buen estado de pavimento con concreto flexible.				
Escritura de Propiedad Horizontal	1246		Fecha escritura	10/06/1987	
Notaria escritura	30		Ciudad escritura	BOGOTA D.C.	
Valor administración	350.000	Total unidades	300	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	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 TIENE
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1246, Fecha escritura: 10/06/1987, Notaría escritura: 30, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 350.000, Total unidades: 300, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO TIENE				

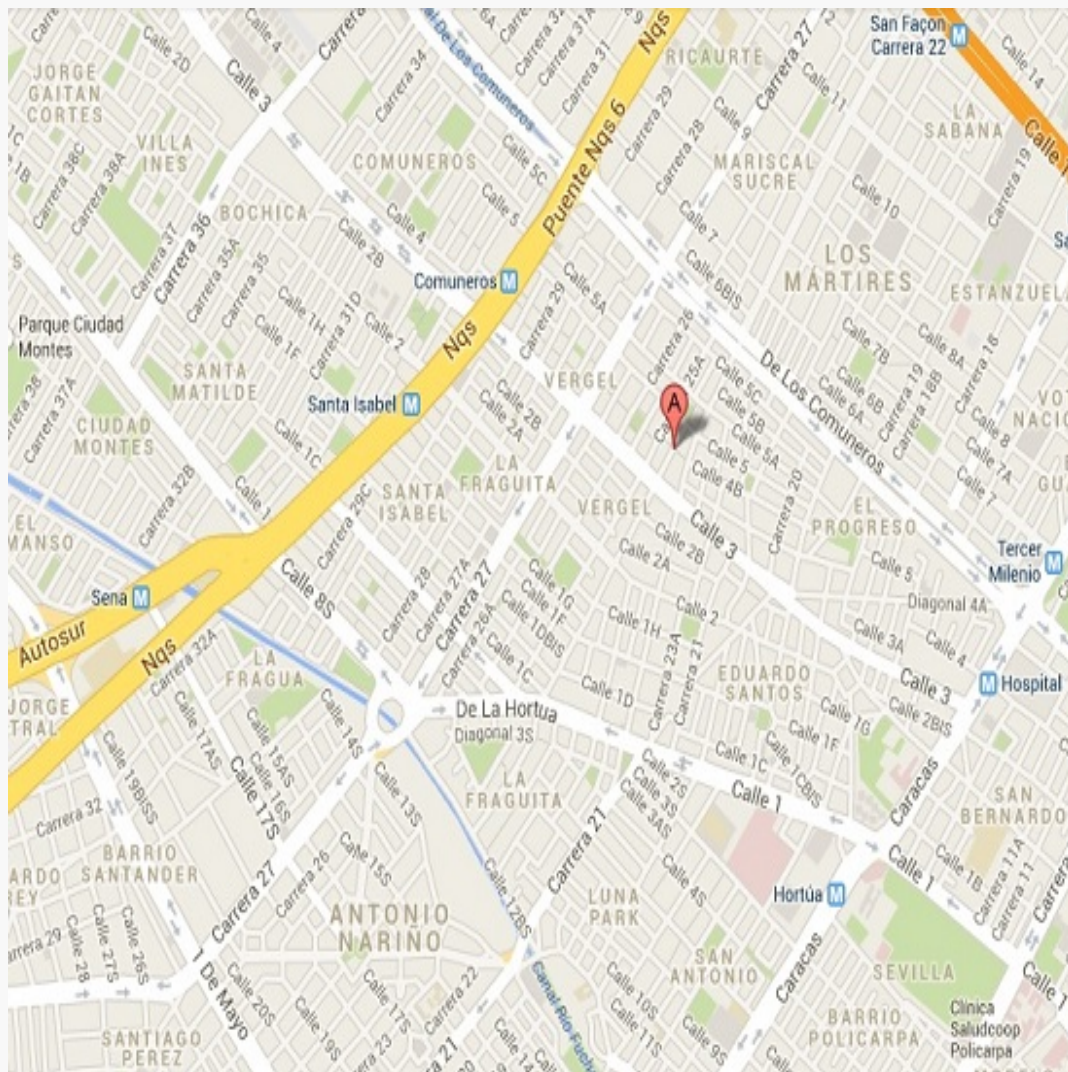
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	38 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	PRTOCOLIZADA POR: ESCRITURA 1246 del 10-06-1987 NOTARIA 30 de BOGOTA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

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

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estar: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, 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	Piso en cerámico y paredes blancas estucadas en buen estado de conservación.							

CL 159 17 94 | villas del mediterraneo | Bogotá D.C. | Cundinamarca



MAGNA SIRGAS: 4.738520
GEOGRAFICAS : 4° 44' 18.672''

MAGNA SIRGAS: -74.043016
GEOGRAFICAS : 74° 2' 34.857''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	mismo conjunto	3	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000		\$		\$	\$4,037,720.81	3138174438
2	mismo conjunto	5	\$335,000,000	0.95	\$318,250,000		\$		\$	\$4,226,988.98	3015623402
3	mismo conjunto	1	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000		\$		\$	\$3,974,631.43	3158574462
4	mismo conjunto	3	\$325,000,000	0.95	\$308,750,000		\$		\$	\$4,100,810.20	(601) 6560497
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	38	75.29	75.29	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,037,720.81
2	38	75.29	75.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,226,988.98
3	38	75.29	75.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,974,631.43
4	38	75.29	75.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,100,810.20
	38 años									
									PROMEDIO	\$4,085,037.86
									DESV. STANDAR	\$107,745.64
									COEF. VARIACION	2.64%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,192,783.50	TOTAL	\$315,674,669.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,977,292.21	TOTAL	\$299,450,330.71
VALOR TOTAL	\$307,562,511.02			

Observaciones:				
Enlaces:				
<div>1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-urd-jardines-de-oriente-2-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/3702-M5583012?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusado&src_env=pro&canal=true</div> <div>2-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-jardines-del-norte-bogota-3204596</div> <div>3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-estrella-del-norte-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/5175-M5327364?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusado&src_env=pro&canal=true</div> <div>4-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-villa-magdala-bogota-2265597</div>				

Plano

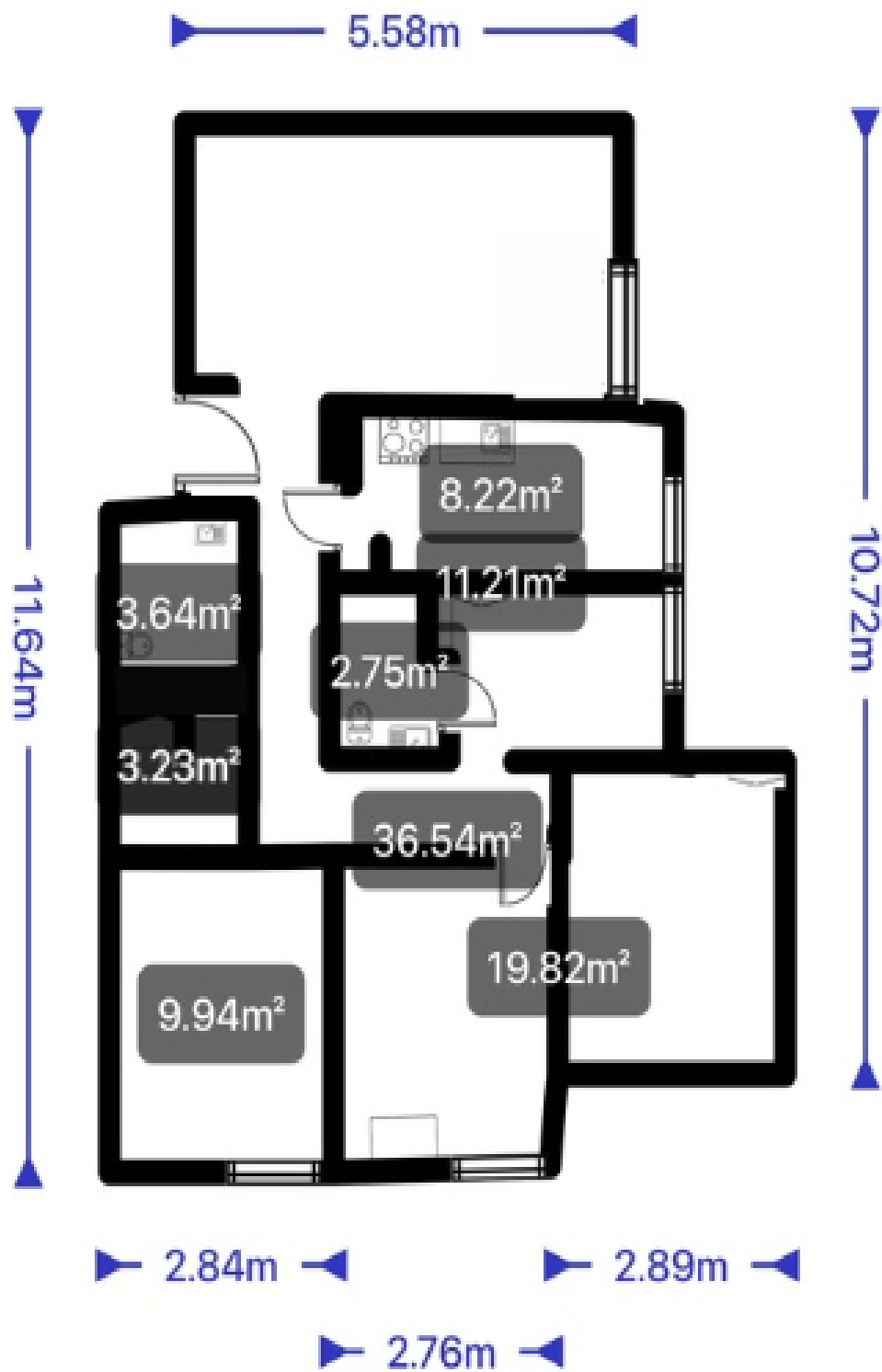


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



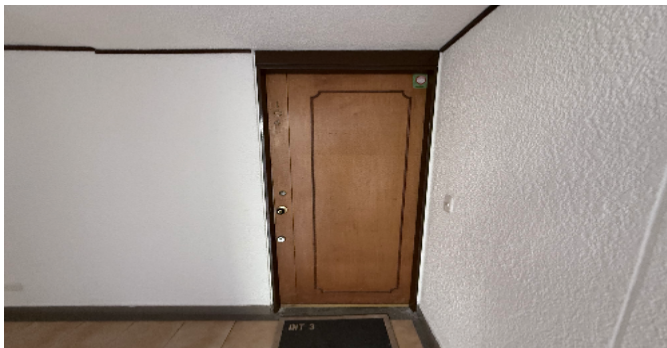
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



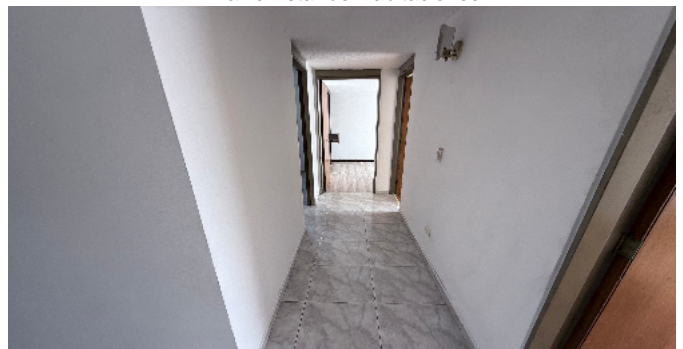
Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-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-1032378303



PIN de Validación: b0d70a94



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

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
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0d70a94



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1032378303 M.I.: 50N-1078519

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34
Teléfono: 3003749708
Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225

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

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



PIN de Validación: b0d70a94



PIN DE VALIDACIÓN

b0d70a94

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1032378303 M.I.: 50N-1078519



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal