



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CL 61B SUR 97B 63		
Barrio	LAS MARGARITAS		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CALDERON DIAZ LUZ NELLY Y OTRO		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JOHN EDICSON LOAIZA CAMACHO

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 **CALDERON DIAZ LUZ NELLY Y OTRO** ubicado en la CL 61B SUR 97B 63 LAS MARGARITAS, 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 \$209,694,142 pesos m/cte (Doscientos nueve millones seiscientos noventa y cuatro mil ciento cuarenta 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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



Código	LRCAJA-1110491702	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	JOHN EDICSON LOAIZA CAMACHO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110491702	Teléfono	3102893950
Email	loaizacamacho0188@hotmail.com - john.loaizaca@ejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CALDERON DIAZ LUZ NELLY Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51940289	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 61B SUR 97B 63				
Conjunto	ETAPA II DEL DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL SANTIAGO DE LAS ATALAYAS				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAS MARGARITAS	Ubicación	Terreno Área Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Tomar la vía el tinto que se desprende de la av. ciudad de cali llegar al cruce con la avenida Bosa y de ahí tomar esta vía al Nor occidente siendo la calle 63 sur y llegar hasta la carrera 98a de ahí al sur oriente por la calle 61b sur hasta llegar al predio</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> (aquí, una breve descripción de las dependencias) Es una casa de 4 niveles tiene sala comedor y cocina en el primer nivel en el segundo nivel dos</p>				



alcobas y un baño social en el tercer nivel una alcoba y un baño social y en el cuarto nivel el patio cubierto con teja ajover y cercha metálica

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El predio tiene los contadores de agua, luz y gas instalados independientes y funcionando

Uso actual	0	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
Forma Geométrica	rectangular	Frente	3		
Fondo	11	Relación frente fondo	0.27		
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	En la zona de Bosa Atalayas se destacan proyectos VIS como Atalaia Tríada y RenoBo ubicado en el sector de la Calle 55 Sur con Cra. 5A con torres de 24 pisos y apartamentos de 475 m; Ciudadela Alegre de Constructora Capital en Bosa La Libertad con unidades VIS de 3 alcobas; y Las Atalayas de Prodesa también en el corredor suroccidental con torres múltiples y amenidades comunales. Estos desarrollos ofrecen vivienda social con buena accesibilidad respaldo constructivo y potencial de valorización en un sector en consolidación urbana.				
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.				

Acuerdo Decreto	555
Area Del Lote	33
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	no
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Norma	(POT 555):
Uso Condicionado Norma	(POT 555):
Uso Prohibido Norma	(POT 555):
Tratamiento	consolidacion
Actuaciones Estrategicas	no
Indice DeOcupacion	0.9048
Indice DeContruccion	2.88
Antejardin	(POT 555):
AislamientoPosterior	(POT 555):
Aislamiento Lateral	(POT 555):
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	no
Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	Se realiza la visita y se observa que realizaron cambios en la estructura interna del predio en un principio la casa es de 66.66 m² y en la actualidad según las medidas en visita nos dio 95.07 m², y en catastro

ellos nos dan una área construida de 89.47 m<sup>2</sup>, el último piso el cuarto está cubierto con teja ajover transparente y cercha con paredes en bloque de 1.10 mt pisos en cemento liso, en el POT decreto 555 la altura máxima nos habla de 3 pisos, el predio está en buen estado estructural con acabados normales

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2264	EscrituraDePropiedad	23/04/2002	20	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40390330	25/11/2025	AAA0173HFLF	004637944400000000	CASA CL 61B SUR 97B 63
Observación	Se canceló la hipoteca y la afectación familiar no tiene ningún impedimento			
Observación	No tiene garaje			

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENLO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector residencial y cuenta con todos los servicios públicos, alumbrado, vías, alcantarillado, ciclo, rutas, transporte público, es un sector residencial popular				

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	otro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 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
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. En el reporte fotográfico no se evidencia fallas en la estructura				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 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	Descripción de la casa el primer piso tiene una área interna total de 31.03 m² consta de la sala con una área de 10m² pisos baldosa, paredes y muros en bloque pintado o cemento, techo placa concreto una ventana con reja y puerta metálica con dos chapas, hall con una área de 4.67 m² los mismos materiales, comedor con una área de 6.9 m² pisos baldosa, paredes cemento pintado y techo concreto, cocina área de 8.28 m² mesón mármol, 2 mobiliarios extractor y estufa a gas, segundo piso está la habitación principal con una área de 8.41m² pisos laminados, techo machimbre, paredes cemento pintada ventana con reja, puerta madera, baño social 1 área 2.23m² pisos y paredes enchapados, división en la bañera en vidrio con techo PVC y concreto tiene su lavamanos e inodoro, habitación 2 áreas de 13.51 m² pisos laminados techo concreto, ventana metálica, puerta madera paredes cemento pintadas, hall de habitaciones área 2.56m² pisos laminados, techo cemento paredes cemento pintadas, 3.er piso habitación 3 áreas 13.253 m² pisos laminados, paredes y techo cemento pintado, ventana sin reja y puerta madera, baño social 2 áreas 1.34m² techo PVC paredes y pisos enchapada bañera con división en vidrio inodoro y lavamanos hall área 2.67 m² los mismos materiales, cuarto piso escaleras en material las demás escaleras del primero y el segundo pisos son en baldosa, el área del cuarto piso que es el patio con una área de 21.23m² pisos cemento hay una pared para la zona de ropas donde está el lavadero todo está con cercha metálica y teja de ajover
-------------	--



CL 61B SUR 97B 63 | LAS MARGARITAS | Bogotá D.C. | Cundinamarca



---

13 / 32

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudadela el recreo ii, Bogotá, d.c.	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	300 5348802	33	80	\$1,402,500	\$112,200,000
2	Bosa Atalayas, Zona occidental	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	315 8952051	36	72	\$1,550,000	\$111,600,000
3	Bosa Atalayas, Bogotá	\$219,990,000	0.95	\$208,990,500	315 8952051	36	80	\$1,500,000	\$120,000,000
4	Calle 62 a sur #97 63	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3123238117	33	90	\$1,500,000	\$135,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>33</b>	<b>66.6</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$75,900,000	\$2,300,000	1.0	1.0	1.00	\$2,300,000.00
2	\$83,150,000	\$2,309,722	1.0	1.0	1.00	\$2,309,722.22
3	\$88,990,500	\$2,471,958	1.0	1.0	1.00	\$2,471,958.33
4	\$83,500,000	\$2,530,303	1.0	1.0	1.00	\$2,530,303.03
					PROMEDIO	\$2,402,996
					DESV. STANDAR	\$115,860.63
					COEF. VARIACION	4.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,402,996.00	AREA	33	TOTAL	\$79,298,868.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,957,887.00	AREA	66.6	TOTAL	\$130,395,274.20
VALOR TOTAL	\$209,694,142.20					

**Observaciones:**

- 1 Casa de tres pisos en Conjunto Atalayas, 3 m x 11 m y 80 m², con sala, comedor, cocina integral, depósitos y patios de ropas, tres habitaciones con opción de ampliar una adicional, dos baños enchapados y terraza proyectada, ofreciendo comodidad y potencial de expansión.
2. Casa recién remodelada ubicada en Bosa Atalayas, de 3 x 12 mts y sus dependencias son: 1.er piso: sala, comedor, baño social, cocina integral y patio amplio. 2.º piso: 2 alcobas y Baño.
3. Casa ubicada en Bosa Atalayas, de 3 x 12 mts y sus dependencias son: 1er piso: sala, comedor, baño social, cocina, y patio amplio. 2.º piso: 2 alcobas y Baño. 3.er piso: 2 alcobas y baño.
4. Casa de 4 niveles, el primero tiene sala, comedor y cocina, en el segundo piso 2 habitaciones y un baño, tercer piso 2 habitaciones, 1 baño y un patio contacto JOSE ZULUAGA

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-atalayas-bogota/192915432>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-atalayas-bogota/192788510>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-atalayas-bogota/192788444>

casa de 4 niveles con direccion CL 61B SUR 97B 63

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$2,379,937
Valor reposición M2	\$142,796,220
Valor reposición presupuesto M2	\$2,379,937
Fuente	construdata
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,356,138
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	24
Edad en % de vida útil	24 %
Fito y corvin %	17.03 %
Valor reposición depreciado	\$1,954,887
Valor adoptado depreciado	\$1,957,887
Valor total	\$117,473,220

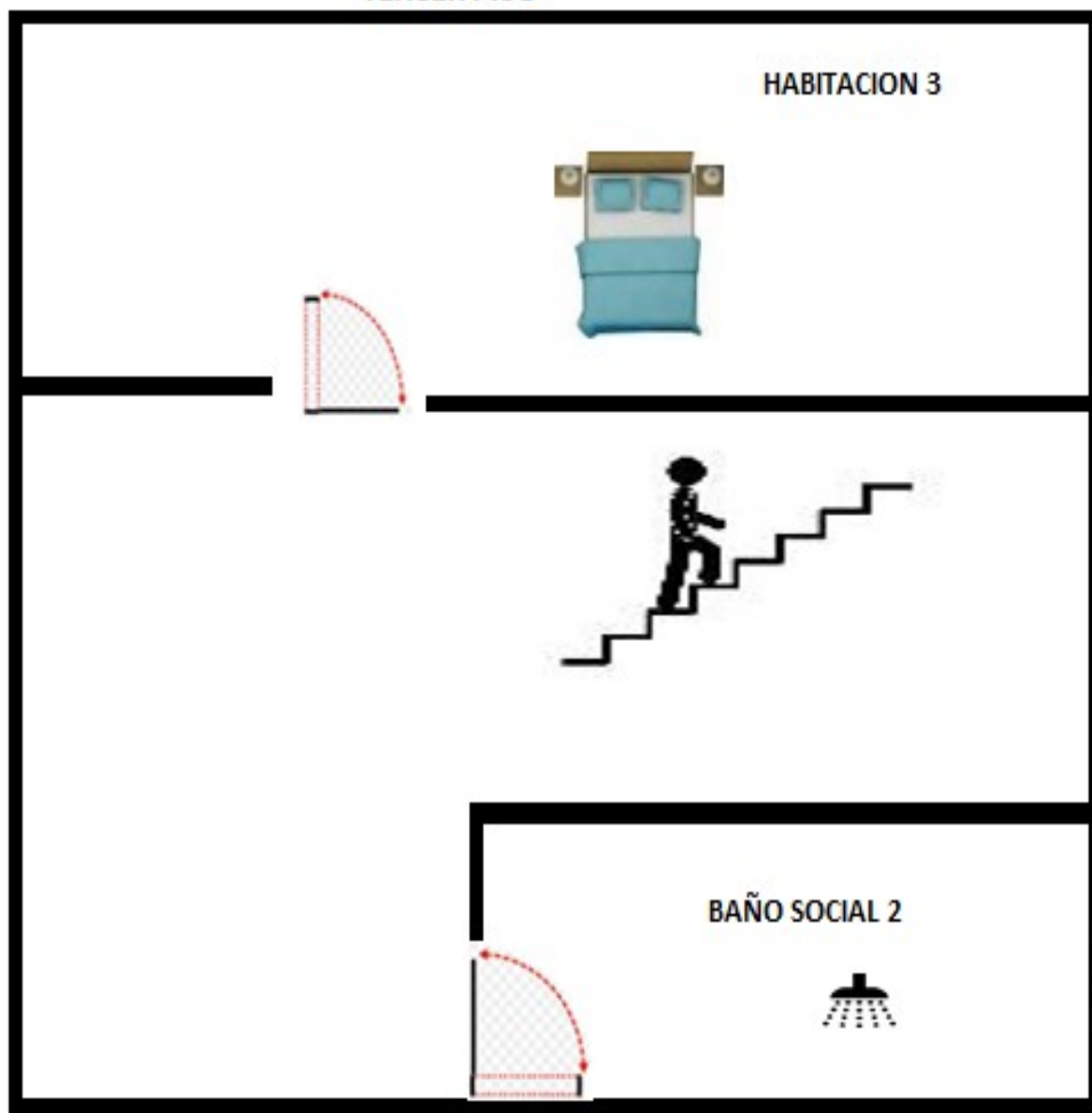
Plano

AREA TERRENO :33 mt2

AREA CONSTRUIDA : 66,69mt2



### TERCER PISO



ETAPA II DEL DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL SANTIAGO DE LAS ATALAYAS

CL 61B SUR 97B 63

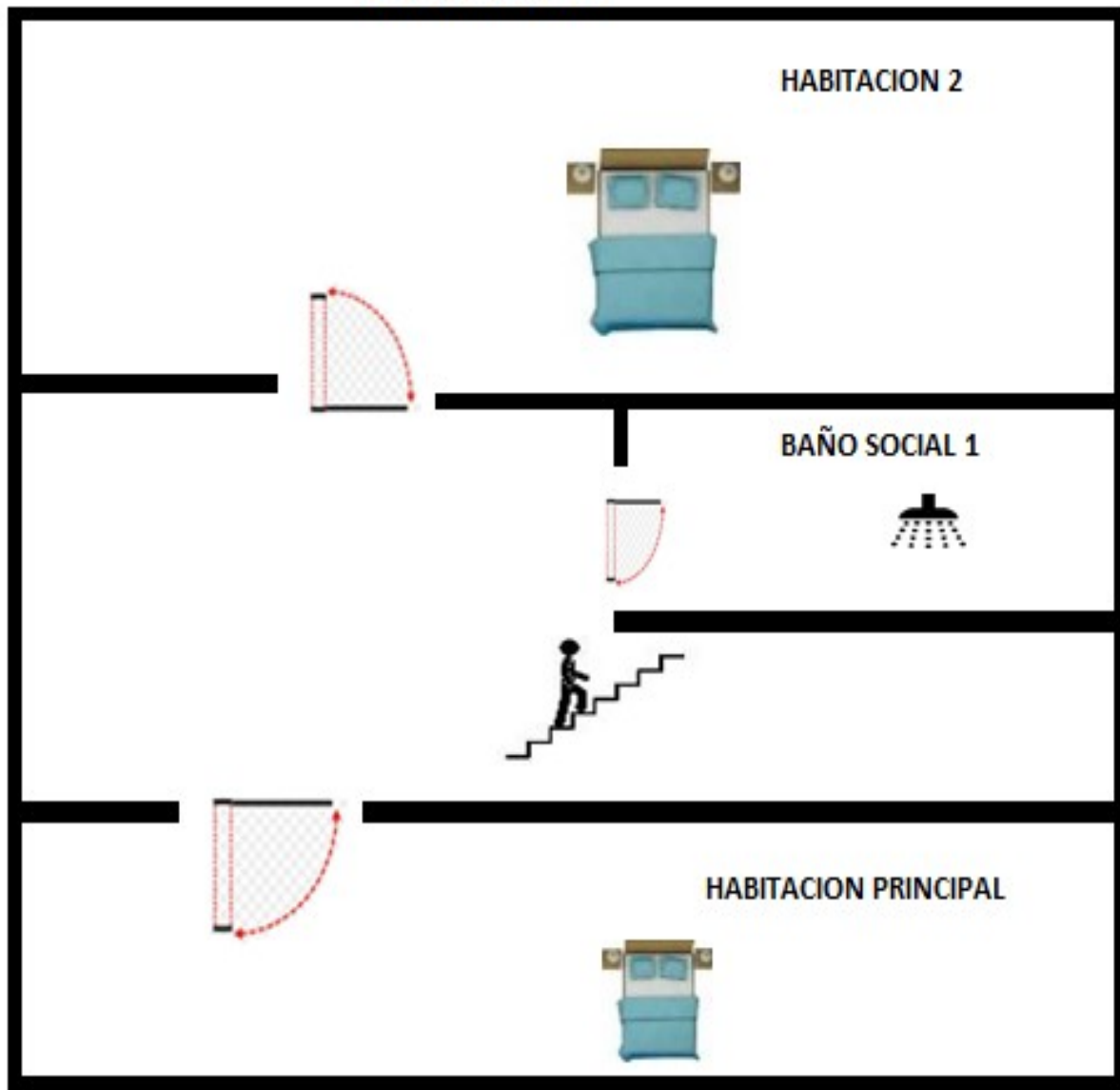
Plano

AREA TERRENO :33 mt2

AREA CONSTRUIDA : 66,69mt2



### SEGUNDO PISO



ETAPA II DEL DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL SANTIAGO DE LAS ATALAYAS

CL 61B SUR 97B 63

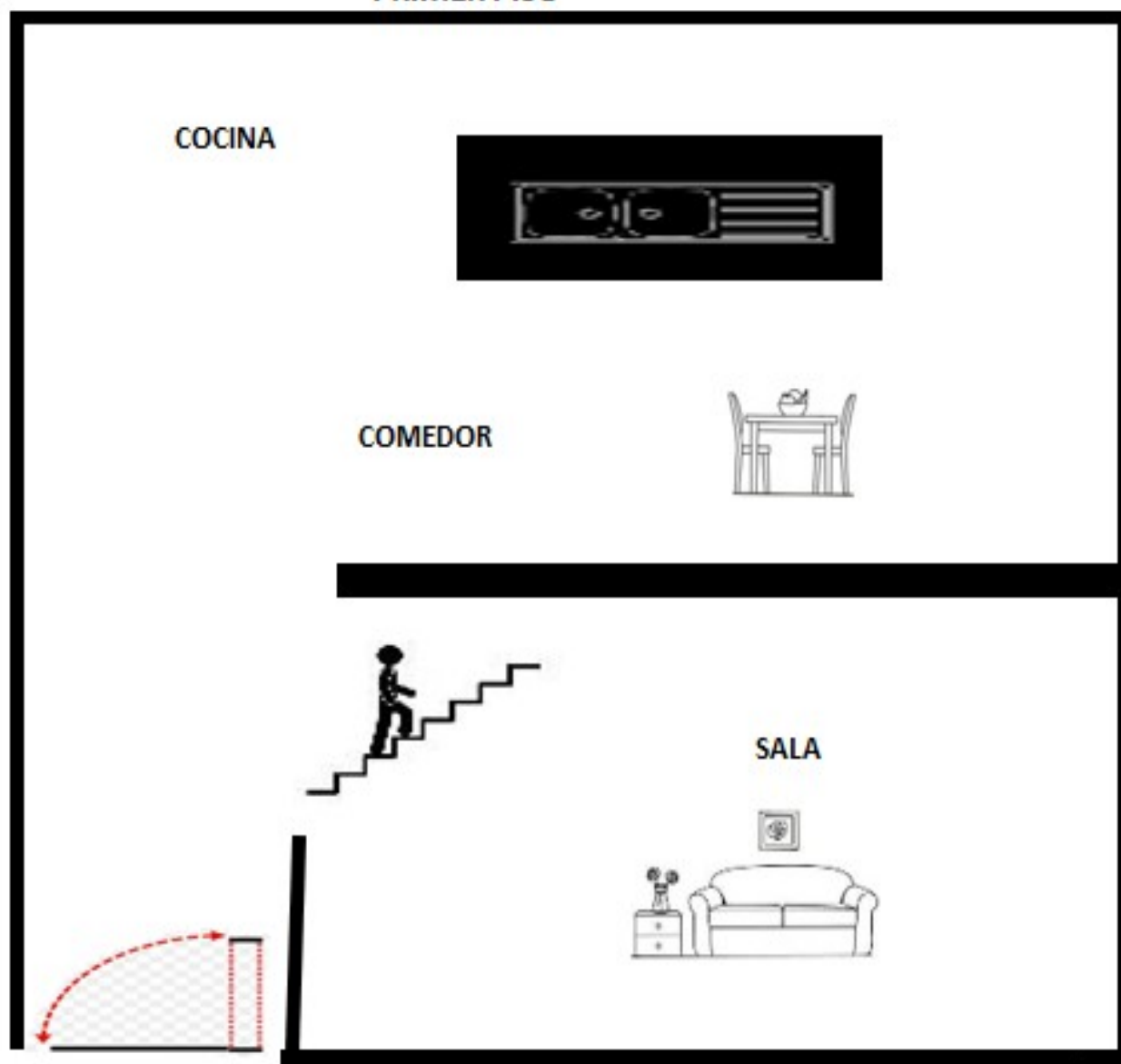
Plano

AREA TERRENO :33 mt2

AREA CONSTRUIDA : 66,69mt2



PRIMER PISO



ETAPA II DEL DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL SANTIAGO DE LAS ATALAYAS

CL 61B SUR 97B 63

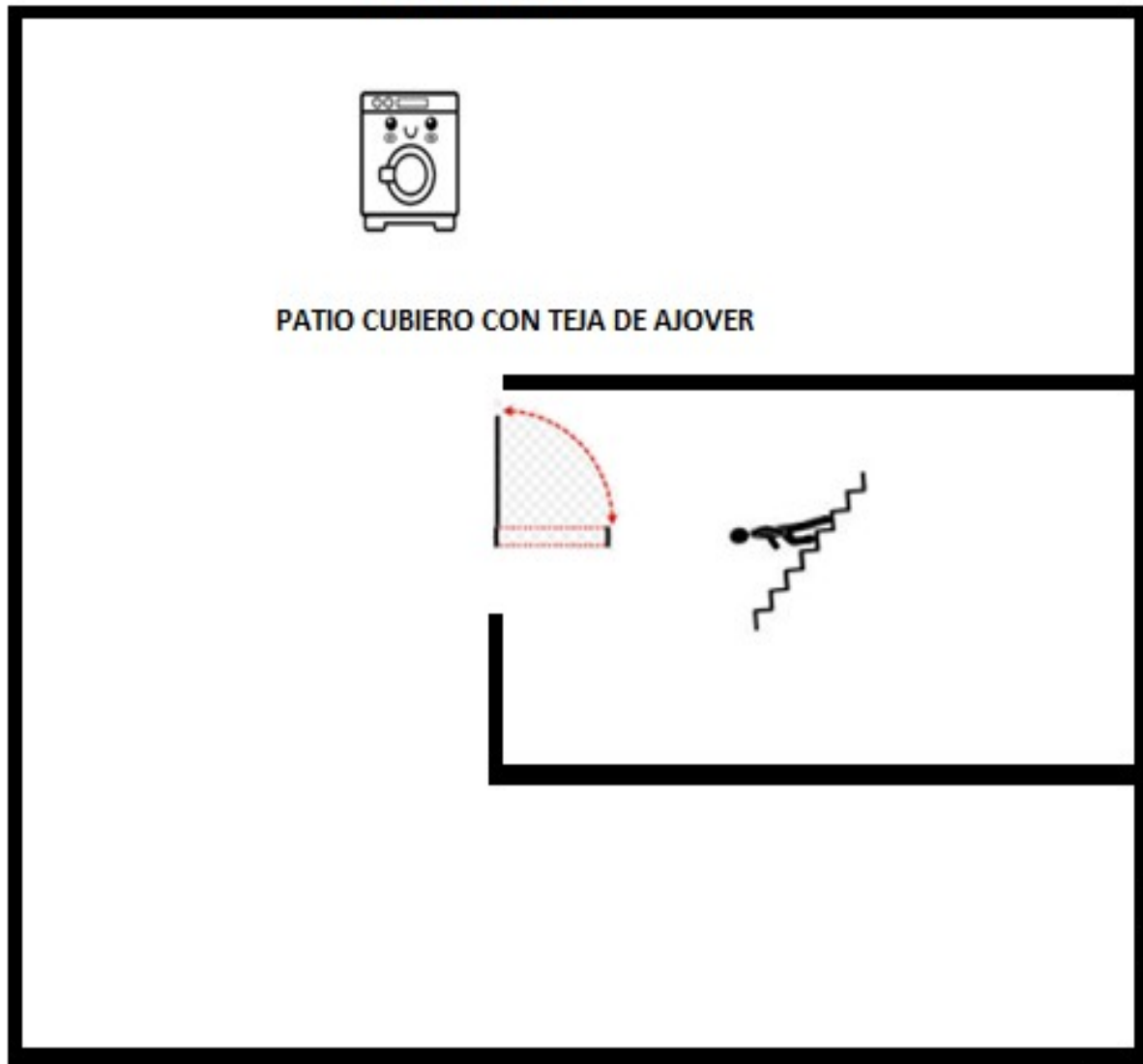
Plano

AREA TERRENO :33 mt2

AREA CONSTRUIDA : 66,69mt2



### CUARTO PISO



ETAPA II DEL DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL SANTIAGO DE LAS ATALAYAS

CL 61B SUR 97B 63



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble





Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2





Baño Social 2



Patio Interior



### Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior

[illegible]

**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-1110491702**



PIN de Validación: c17c0b40



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 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  
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

#### 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

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: c17c0b40



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1110491702 M.I.: 50S-40390330

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1110491702 M.I.: 50S-40390330**

#### Categoría 13 Intangibles - Desechos

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, desechos 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

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.

