



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	KR 80A 17 85 ET 2 TO 4 AP 116 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS. ET 2 GS 168		
Barrio	CIUDAD HAYUELOS		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	JHON JAIRO GOMEZ DIAZ Y OTRO		

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: CRISTIAN CAMILO RAMIREZ RESTREPO

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 **JHON JAIRO GOMEZ DIAZ Y OTRO** ubicado en la KR 80A 17 85 ET 2 TO 4 AP 116 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS. ET 2 GS 168 CIUDAD HAYUELOS, 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 \$394,637,234 pesos m/cte (Trescientos noventa y cuatro millones seiscientos treinta y siete mil doscientos treinta y cuatro).

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

Código	LRCAJA-1014200330	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	CRISTIAN CAMILO RAMIREZ RESTREPO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1014200330	Teléfono	3102389229
Email	camiloramirez928@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JHON JAIRO GOMEZ DIAZ Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88246630	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 80A 17 85 ET 2 TO 4 AP 116 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS. ET 2 GS 168				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE HAYUELOS PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD HAYUELOS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Tomar la vía ciudad de Cali carrera 86 en sentido norte sur y llegar al centro comercial Hayuelos y tomar la calle 19a en sentido oriental hasta llegar a la carrera 80 a y sobre la calle 17 buscar el conjunto torre Hayuelos</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) Tiene tres habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina, zona de ropas</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.El apartamento consta con los servicios públicos de agua, luz y gas con contadores independientes instalados y funcionando</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	PRIMERO																																												
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>59.31</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>64.13</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>59.31</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>258770000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>57-19</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.31</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	59.31	AREA PRIVADA	M2	64.13	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	59.31	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	258770000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57-19	AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.31	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	59.31																																													
AREA PRIVADA	M2	64.13																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
AREA LIBRE COMUN	M2																																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	59.31																																													
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	258770000																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57-19																																													
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.31																																													
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	OIKOS Balmora Proyecto VIS ubicado en el sector El VergelHayuelos occidente de Bogotá desarrollado por OIKOS Constructora con apartamentos desde aproximadamente \$252.000.000. Aktivo Hayuelos Proyecto de vivienda VIS localizado en Hayuelos Fontibón desarrollado por Constructora Capital con valores desde aproximadamente \$215.000.000. Centriko Hayuelos Proyecto NO VIS ubicado en el sector Hayuelos Fontibón desarrollado por Constructora Capital con precios desde aproximadamente \$430.000.000. Steel 22 Hayuelos Proyecto residencial ubicado en Hayuelos Fontibón desarrollado por Steel Hayuelos S.A.S. con apartamentos desde aproximadamente \$436.000.000. Moretti Ciudad Hayuelos Proyecto de vivienda ubicado en el sector Ciudad Hayuelos desarrollado por Las Galias con precios desde aproximadamente \$390.000.000.																																														
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.Se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal número de escritura 2716 del 30 de mayo del 2011 según notaria 32 de Bogotá Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021 plan de																																														

	ordenamiento de Bogotá
--	------------------------

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
1217	EscrituraDePropiedad	26/03/2013	32	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1847572	19/12/2025	AAA0231STRJ	0.168%	006320021700401116	ET 2 ,TO4,AP116
50C-1847405	19/12/2025	AAA0231SMLX	0.014%	006320021700291050	ET2 ,GJ168
Observación	Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 006,limitacion al dominio 0304 afectacion de vivienda familiar				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
168	Privado	50c-1847405	9.72	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1
Observación	Garaje ubicado en ET2 GJ 168 con escritura y certificado de libertad								

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	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	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El apartamento está ubicado en un sector muy valorizado ya que se encuentra en el centro de dos grandes vías como es la Boyacá y la ciudad de Cali, es un sector estrato 4 donde esta acompañado de grandes edificios y centros comerciales como Hayuelos				

Escritura de Propiedad Horizontal	2716		Fecha escritura	30/05/2011	
Notaria escritura	32		Ciudad escritura	Bogotá	
Valor administración	312000	Total unidades	526	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	15	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 2716, Fecha escritura: 30/05/2011, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 312000, Total unidades: 526, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

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	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	14	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación	En el momento de la visita tanto dentro y fuera del apartamento no se observa daños en la estructura				

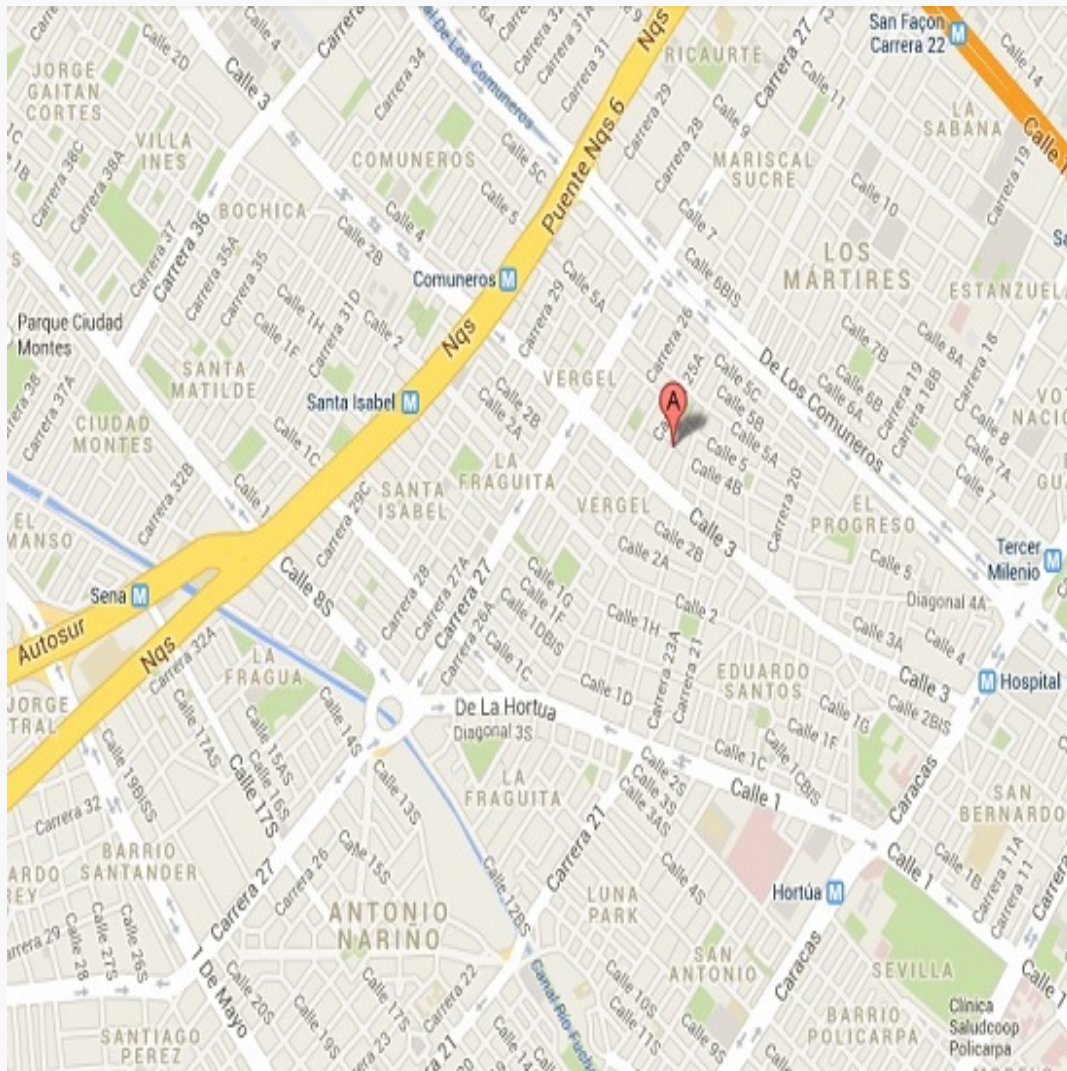
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, 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	<p>El apartamento identificado como Torre 4, Interior 2, Apartamento 116, se encuentra ubicado en primer piso y presenta una distribución funcional con acabados homogéneos. La habitación principal tiene un área de 10,33 m² y cuenta con ventana con reja metálica, pisos laminados, paredes y muros estucados y pintados, techo en graniplast, clóset y puerta en madera; dispone además de baño privado con un área de 2,80 m², cuya zona de ducha se encuentra enchapada y separada con división en vidrio, equipada con ducha a gas, mientras que las demás paredes están en cemento pintado, el techo es en graniplast y en el área de ductos presenta cielo raso en drywall, con inodoro, lavamanos y puerta en madera.</p> <p>La habitación número dos tiene un área de 7,84 m² y la habitación número tres un área de 7,73 m²; ambas cuentan con pisos laminados, paredes y muros estucados y pintados, techo en graniplast, puerta en madera, ventana con reja metálica y clóset en madera. El inmueble dispone de un hall o estar con un área de 2,13 m², con acabados iguales al resto del apartamento, y un baño social de 1,47 m² con características y materiales similares al baño privado.</p> <p>La sala-comedor tiene un área de 15,83 m², con pisos laminados, paredes y muros pintados, techo en graniplast, ventana con reja metálica y puerta de acceso principal con dos chapas. La cocina cuenta con un área de 6,25 m², presenta pisos en baldosa, mesón en mármol, dos módulos de mobiliario en madera, horno, estufa, techo en graniplast y una pared revestida en baldosa; dentro de esta área se ubica la zona de ropas, dotada de pisos en baldosa, ventana, lavadero en granito y puntos hidráulicos. Finalmente, el apartamento incluye un hall de circulación con un área de 2,81 m², con acabados uniformes en pisos, paredes y techo.</p> <p>El área privada total del apartamento, ajustada para efectos técnicos y descriptivos, es de 59,31 m².</p>
-------------	--

Dirección: KR 80A 17 85 ET 2 TO 4 AP 116 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS. ET 2 GS 168 | CIUDAD HAYUELOS | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6579604

GEOGRAFICAS : 4° 39' 28.656''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.13114494

GEOGRAFICAS : 74° 7' 52.122''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 80A 17 85 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS.	14	\$460,000,000	0.95	\$437,000,000		\$35,000,000		\$	\$7,048,387.10	3133258556
2	KR 80A 17 85 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS.	11	\$465,000,000	0.95	\$441,750,000		\$35,000,000		\$	\$7,125,000.00	3228882379
3	KR 80A 17 85 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS.	10	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000		\$35,000,000		\$	\$6,895,161.29	3113678398
4	KR 80A 17 85 , CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS.	1	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000		\$35,000,000		\$	\$6,596,105.00	3208452783
Del inmueble		PRIMERO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	68	62	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$6,695,967.75
2	14	68	62	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$6,768,750.00
3	14	68	62	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$6,550,403.23
4	14	64.13	59.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,596,105.00
	14									
									PROMEDIO	\$6,652,806.50
									DESV. STANDAR	\$98,331.55
									COEF. VARIACION	1.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,751,138.04	TOTAL	\$400,409,997.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,554,474.95	TOTAL	\$388,745,909.26
VALOR TOTAL	\$394,637,233.86			

Observaciones:
1.Apartamento en el piso 14 en torreshayuelos con garaje propio, 3 habitaciones pisos laminados dos baños terminados con división en vidrio cocina integral contacto MARTA BENAVIDEZ

2. Apartamento en torreshayuelo piso 11 garaje propio en excelente estado con materiales de primera, 3 habitaciones, 2 baños, sala comedora, balcón, cocina integral contacto PILAR PINEDA
3. Apartamento en torreshayuelos consta de 3 habitaciones pisos laminados pintadas las paredes y closet, cocina integral y dos baños con division en vidrio , tiene garaje propio. Contacto CALOS E SANCHEZ
4. Acogedor apartamento en primer piso, con excelente iluminación natural y distribución funcional: Área privada: 3 habitaciones (principal con baño), 2 baños completos Sala-comedor amplia y luminosa Estudio ideal para trabajo en casa Cocina integral con zona de ropas 1 parqueadero

Enlaces:

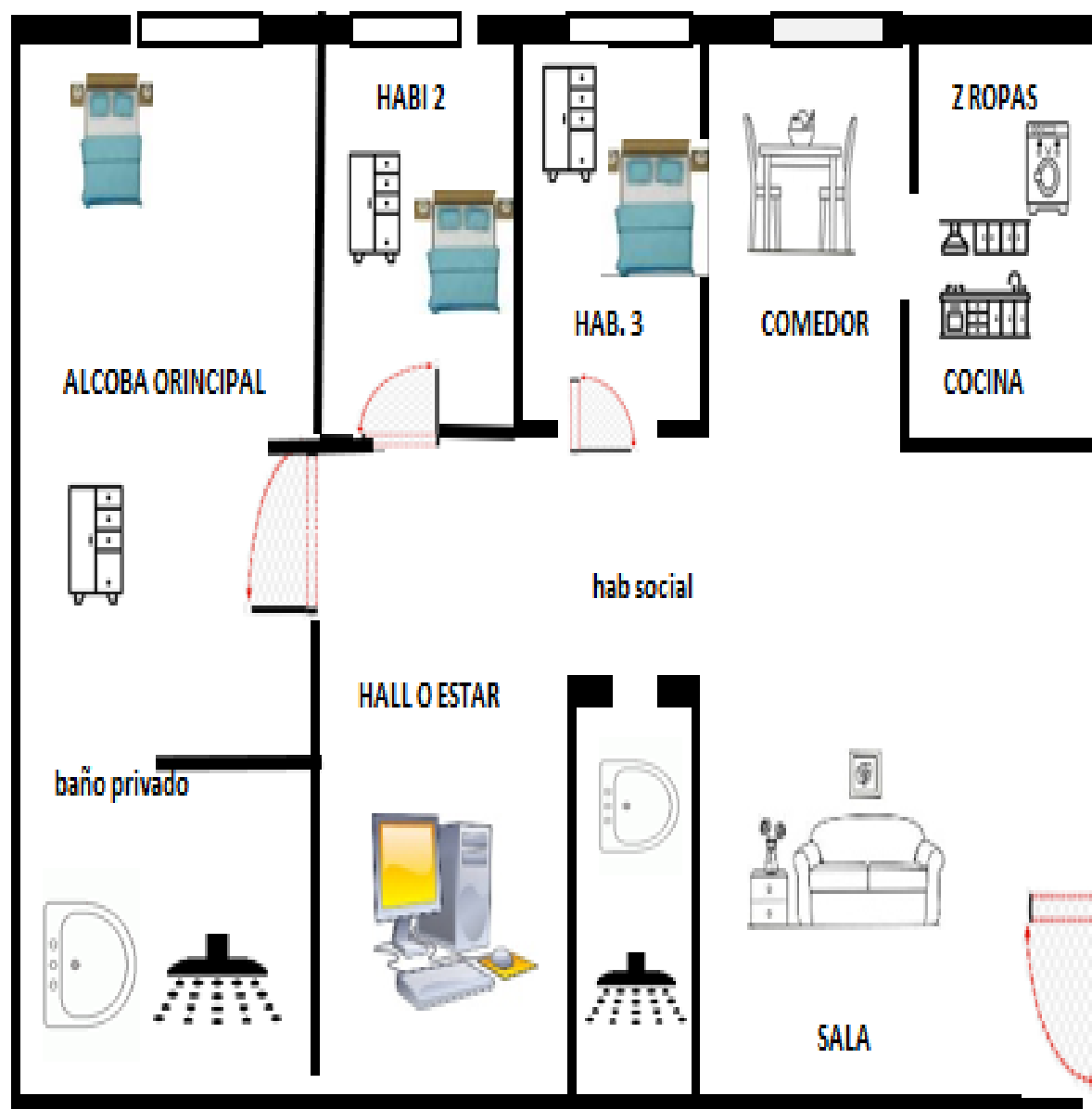
3-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-c6b2-809316eecaab-199db91-9589-7a5a>

4-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-litoral-asd-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/20837-M6029030?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fhayuelos%2F3-habitaciones-2-banos%3Fgad_source%3D1%26gad_campaignid%3D23013188572%26gbraid%3D0AAAAA%7L2oB42vJLjydrOZuox9hN74w40%26gclid%3DCjwKCAIA3rPKBhBZEtwAhPNFQCSCTfm38xBKnG_idf1TTOj7In8hC9OZmbextbNWvgsZYp9hw0XhCppoQAvD_BwE

Plano

AREA CONSTRUIDA : 64.13 mt²

AREA PRIVADA : 59.31mt²



KR 80A 17 85 ET 2 TO 4 AP 116,ET 2 GS 168

CONJUNTO RESIDENCIAL TORREHAYUELOS PH

Foto Selfie

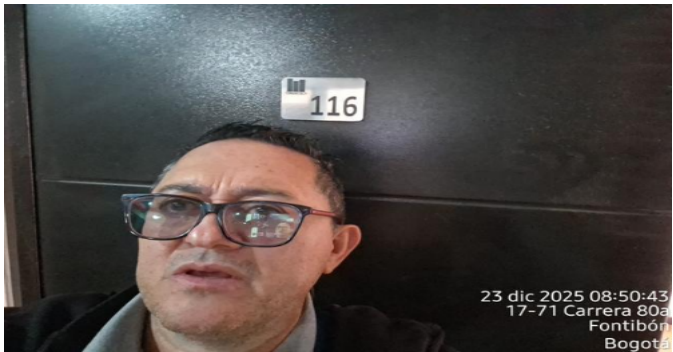


Foto Selfie



Foto Selfie

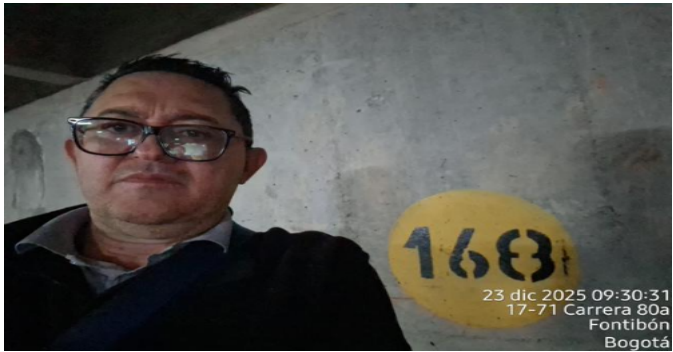
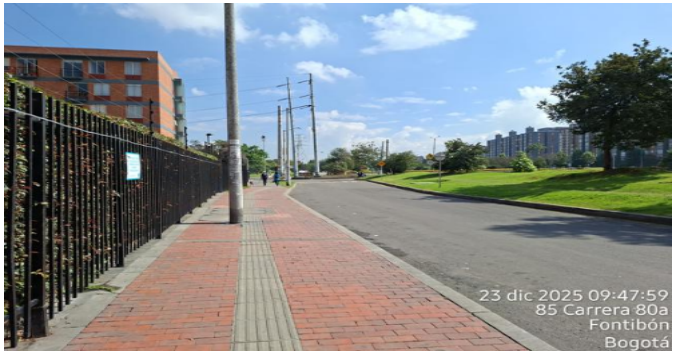


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



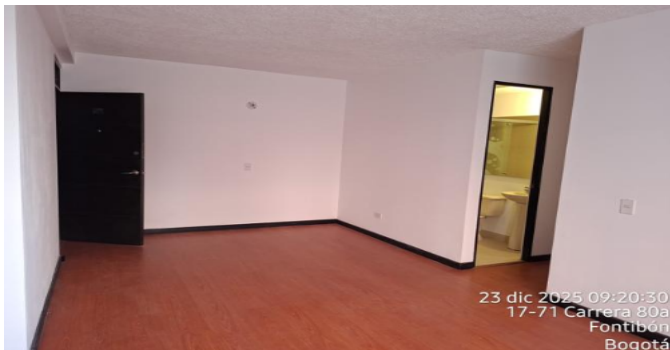
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



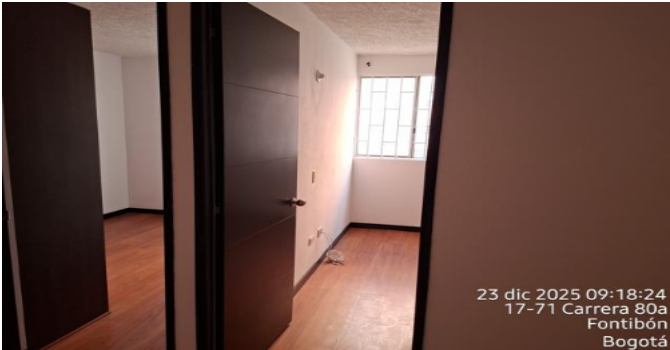
Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



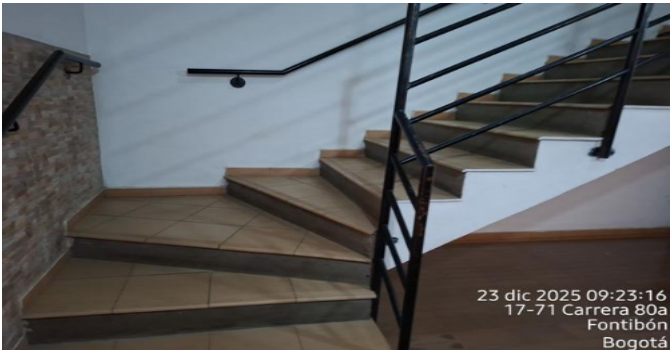
Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Sauna-CJ



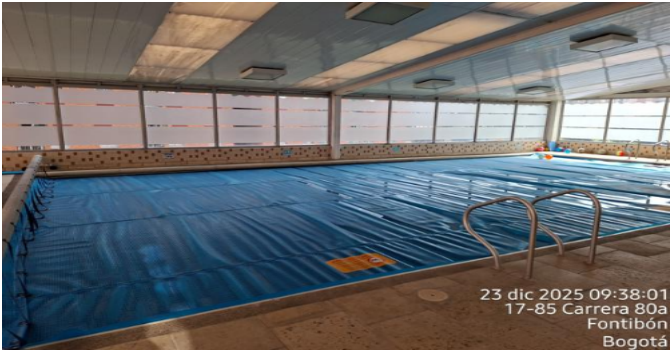
Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1014200330



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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico 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-1014200330 M.I.: 50C-1847405

Categoría 13 Intangibles - Desechos

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, derechos fiduciarios 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.



PIN de Validación: c17c0b40



PIN DE VALIDACIÓN

c17c0b40

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1014200330 M.I.: 50C-1847405

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal