

## INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	Orlando López Arias		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	19453854	
DIRECCIÓN	SIN DIRECCIÓN INTERIOR 20A CONDOMINIO EL REMANSO DE SIATA P.H.		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	3
BARRIO	VEREDA LA FAGUA		
CIUDAD	CHÍA	COD DANE	25175
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA		
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	Mayra Alejandra Sandoval Martinez		
IDENTIFICACIÓN	1.065.864.754		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Remate
CONSECUTIVO	210100651
FECHA	20 de enero de 2021
ENTIDAD	Bancolombia
COD. ENTIDAD	007

EDAD (AÑOS)	20
REMODELADO	No
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

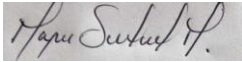

U.04

ASPECTOS JURIDICOS									
PROPIETARIO		CLAUDIA LUCIA OSPINO HUERTAS Y OTRO							
NUM. ESCRITURA		442	NUM. NOTARIA		2	FECHA		28/09/2001	
CIUDAD ESCRITURA		CHÍA			DEPARTAMENTO		CUNDINAMARCA		
CEDULA CATASTRAL		'25175000000031867000							
CHIP		No aplica							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		Tiene	N° LICENCIA	No suministrada					
R.P.H		Aplica	CONJUNTO	CONDOMINIO EL REMANSO DE SIATA P.H.					
VALOR ADMINISTRACIÓN		Tiene	MENSUALIDAD		400.000		VR. x M2	#1DIV/0!	
VIGILANCIA PRIVADA		Si Tiene	TIPO		24 horas				
COEFICIENTE PRINCIPAL									

M. INMOB.	CASA	N°	50N-20346492
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL	DESCRIPCIÓN GENERAL
	<p>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia del Certificado de tradición con matricula inmobiliaria No 50N-20346492 Impreso el 25 de Julio del 2017, copia parcial y simple de la Escritura pública N°1521 del 16 de Marzo de 2006 otorgada por la Notaría 37 de Bogotá D.C.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa sometida al régimen de propiedad horizontal (solo lote), el cual corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica.</p> <p>Notas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados.</li> <li>Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.</li> <li>Posee todos los servicios públicos instalados con sus respectivos medidores.</li> <li>El conjunto es cerrado con un ambiente campestre, cuenta con 23 casas tipo campestre.</li> <li>Dependencias: Primer piso consta de sala, comedor, estudio, baño social, cocina integral, zona de ropas, cuarto de servicio con baño y escaleras; Segundo piso consta de alcoba con baño y vestier, dos alcobas con closet y una con baño, sala de tv y estar con balcón, un baño social; Tercer nivel o ático consta de dos salas estar y un baño.</li> <li>El área construida total encontrada en campo es de 237.24 metros cuadrados, distribuidos en primer piso con 85 m2, segundo piso con 110.74 m2 y tercer nivel con un área construida de 41.5 m2. Se liquida área encontrada en campo, en documentos aportados no se encuentran áreas construidas. Las áreas fueron medidas y corroboradas con cinta métrica en campo, por lo tanto, se debe considerar aproximada y no representa un levantamiento arquitectónico formal.</li> <li>La anotación 015 del CT registra un embargo ejecutivo con acción real por parte de Bancolombia registrado en el año 2011.</li> </ol> <p>Se registra una servidumbre de tránsito a favor de otros lotes ubicados dentro del mismo condominio residencial. Esta servidumbre no genera afectaciones o limitaciones sobre el inmueble.</p>

VALOR COMERCIAL	\$ COP	\$	686.124.200,0
VALOR ASEGURABLE	\$ COP	\$	548.899.360,0

NOMBRES Y FIRMAS	
	
Mayra Alejandra Sandoval Martinez Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 1065864754 R.A.A. AVAL - 1065864754	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonia - SCdA) S.I.C. 05108900

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Residencial
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	Comercial
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	Industrial

<b>Área Lote</b>	1214,6	<b>Frente</b>	
<b>Forma</b>	Irregular	<b>Fondo</b>	
<b>Topografía</b>	Ligera	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	#DIV/0!

### NORMAS DE USO DE SUELO

<b>Predio sometido a P.H.</b>	Si	<b>Solo lote</b>	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	N.A.	<b>Acuerdo N°100 de 2016</b>	
<b>Uso principal</b>	N.A.	<b>Residencial</b>	
<b>Altura permitida</b>	S.A.	<b>De acuerdo con licencia</b>	
<b>Aislamiento posterior</b>	N.A.		
<b>Aislamiento lateral</b>	N.A.		
<b>Antejardín</b>	N.A.		
<b>Índice de ocupación</b>	S.A.	<b>De acuerdo con licencia</b>	
<b>Índice de construcción</b>	S.A.	<b>De acuerdo con licencia</b>	
<b>Predio subdividido físicamente</b>	No		

### CONSTRUCCION

<b>Área medida en la inspección</b>	237,24 m <sup>2</sup>
<b>Área registrada en títulos</b>	-
<b>Área susceptible de legalización</b>	237,24 m <sup>2</sup>
<b>Área Catastral</b>	-
<b>Área licencia de construcción</b>	-
<b>Área valorada</b>	237,24 m <sup>2</sup>

### OBSERVACIONES

El área construida total encontrada en campo es de 237.24 metros cuadrados, distribuidos en primer piso con 85 m2, segundo piso con 110.74 m2 y tercer nivel con un área construida de 41.5 m2. Se liquida área encontrada en campo, en documentos aportados no se encuentran áreas construidas. Las áreas fueron medidas y corroboradas con cinta métrica en campo. Las áreas valoradas y linderos fueron tomadas de la escritura pública suministrada. Al estar en propiedad horizontal se asume que cumple con los parámetros exigidos por la ley 675 del 2001.

### SECTOR

<b>Tipo de Zona</b>	Rural
<b>Uso predominante</b>	Vivienda Unifamiliar
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
<b>Comercial</b>	Suficiente	500 o más
<b>Escolar</b>	Suficiente	500 o más
<b>Asistencial</b>	Suficiente	500 o más
<b>Estacionamientos</b>	Suficiente	0 - 100
<b>Áreas verdes</b>	Abundante	0 - 100
<b>Zonas recreativas</b>	Suficiente	0 - 100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	Tiene	Bueno
<b>Sardineles</b>	Tiene	Bueno
<b>Acueducto</b>	Tiene	No Aplica
<b>Alcantarillado</b>	Tiene	No Aplica
<b>Energía Eléctrica</b>	Tiene	No Aplica
<b>Telefonía</b>	Tiene	No Aplica
<b>Gas Natural</b>	Tiene	No Aplica

### DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Vía la fagua. En el sector predomina el uso de vivienda multifamiliar campestre. La zona presenta buena infraestructura urbanística con vías pavimentadas, alumbrado público, redes completas de servicios básicos y complementarios. El servicio de transporte público es prestado por tipos de transporte. Se encuentran Unidades Deportivas, Recreativas, Educativas, tiendas locales y de cadena en su entorno. A pocos metros encontramos el centro comercial Fontanar.

### EDIFICACION - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Avance (En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>N° de Pisos</b>	3
<b>N° de Sótanos</b>	-
<b>Vida Util</b>	70
<b>Vida Remanente</b>	50

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Bueno

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales.

## DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3	Otros	Deposito	
	Comedor	1		1		2		Local	
	Cocina	1		1					
	Zona de ropas	1		1		1		Bodega	
	Patio Interior	1		3		1		Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto								
	Descubierto								

### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Cuenta con espacios amplios, buena iluminación y ventilación en cada una de sus dependencias.

## EDIFICACION - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Porcelanato	Pintura	Lujoso	Muy bueno
COCINA	Porcelanato	Pintura	Lujoso	Muy bueno
BAÑO SOCIAL	Cerámica	Pintura	Lujoso	Muy bueno
ALCOBAS	Alfombra	Pintura	Lujoso	Muy bueno
BAÑO PRIVADO	Cerámica	Pintura	Lujoso	Muy bueno
ALCOBA DE SERVICIO	Cerámica	Pintura	Normal	Muy bueno
BALCON	Cerámica	Pintura	Normal	Muy bueno
ZONA DE ROPAS	Cerámica	Pintura	Normal	Muy bueno
ESTUDIO	Alfombra	Pintura	Normal	Muy bueno

### COMENTARIOS ACABADOS:

Los acabados están en buen estado de conservación.

## DOTACION COMUNAL

Portería	<input checked="" type="checkbox"/>	Bicicletero	<input type="checkbox"/>	Bomba Eyec.	<input checked="" type="checkbox"/>	Club House	<input type="checkbox"/>	Salon de juegos	<input type="checkbox"/>
Ascensor	<input type="checkbox"/>	Cancha Squash	<input type="checkbox"/>	Planta Elec.	<input type="checkbox"/>	Guardería	<input type="checkbox"/>	Golfito	<input type="checkbox"/>
Tanque de agua	<input checked="" type="checkbox"/>	Vigilancia 24H	<input checked="" type="checkbox"/>	Gimnasio	<input type="checkbox"/>	Cancha Multiuso	<input type="checkbox"/>	Eq. Presión	<input type="checkbox"/>
CCTV	<input type="checkbox"/>	Teatrino	<input type="checkbox"/>	Turco	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Garaje visitantes	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input type="checkbox"/>	Citofonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Zona verde	<input checked="" type="checkbox"/>	Terraza comunal	<input type="checkbox"/>
Salón Comunal	<input type="checkbox"/>	A.A. Central	<input type="checkbox"/>	Shut Basuras	<input checked="" type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	Garaje residentes	<input type="checkbox"/>

### OTROS:

No aplica.

## OBSERVACIONES GENERALES

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia del Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No 50N-20346492 Impreso el 25 de Julio del 2017, copia parcial y simple de la Escritura pública N°1521 del 16 de Marzo de 2006 otorgada por la Notaría 37 de Bogotá D.C.

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa sometida al régimen de propiedad horizontal (solo lote), el cual corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica.

#### Notas:

- La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados.
- Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.
- Posee todos los servicios públicos instalados con sus respectivos medidores.
- El conjunto es cerrado con un ambiente campestre, cuenta con 23 casas tipo campestre.
- Dependencias: Primer piso consta de sala, comedor, estudio, baño social, cocina integral, zona de ropas, cuarto de servicio con baño y escaleras; Segundo piso consta de alcoba con baño y vestier, dos alcobas con closet y una con baño, sala de tv y estar con balcón, un baño social; Tercer nivel o ático consta de dos salas estar y un baño.
- El área construida total encontrada en campo es de 237.24 metros cuadrados distribuidos en primer piso con 85 m2, segundo piso con 110.74 m2 y tercer nivel con un área

### EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m²	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m²]	Valor [\$ /m²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
Área del sujeto:						PROMEDIO								

**F.Ne.:**Factor Negociación  
**Sup.:** Superficie  
**F.Ho.Re.:** Factor de Homologación Resultante

Media Aritmetica	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	
Límite Inferior	

[illegible]

**Cons.:** Conservación  
**Acab.:** Acabados  
**C/T.:** Índice de Construcción

Promedio m2 C/T HOM.	\$	3.683.31
Promedio m2 C/T	\$	4.092.57
Media Aritmetica	\$	312.68
Desviación Estándar		18.55
Coef. De Variación		5.93


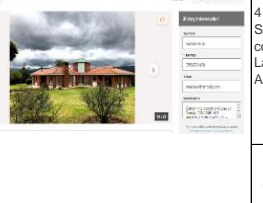

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Precio Unit. [\$m²/mes]	Área Lote m²	Área Const m²	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m²/mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	LT			
		20	Área del suieto:													
Edad Sujeto		20	Área del suieto:				PROMEDIO									

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de **Valor m2 Integral C/T HOM.**

		<b>Links de Consulta / Contacto</b>	
Para el presente estudio de comparación o mercado, se toman ofertas de casas en venta ubicadas en el mismo condominio residencial campestre, casas sometidas a propiedad horizontal, con todos los servicios públicos instalados, amplios espacios en cada una de sus dependencias con buena iluminación y ventilación.  A las ofertas referenciadas se les descuenta el valor de la construcción de manera aproximada y de acuerdo con la información entregada por los oferentes, para con este obtener el valor neto del lote. Las casas referenciadas cuentan con una topografía plana, predios con amplios espacios verdes.  Para valorar la construcción se utiliza el método costo de reposición, donde se tienen en cuenta el estado actual del inmueble y su vetustez, tomando como base revistas o catálogos especializados de construcción.		Est. (I+C) No. 1	<a href="https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/">https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-</a>
		Est. (I+C) No. 2	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-condominio-1241424/13/viviendo/?utm_source=Lifull-">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-condominio-</a>
		Est. (I+C) No. 3	<a href="http://viviendo.lainmuneable.com/1241424/13/viviendo/?utm_source=Lifull-">http://viviendo.lainmuneable.com/1241424/13/viviendo/?utm_source=Lifull-</a>
		Est. (I+C) No. 4	
		Est. (I+C) No. 5	
		Est. (I+C) No. 6	
		Est. (T) Ref. No. 1	
		Est. (T) Ref. No. 2	
		Est. (T) Ref. No. 3	
		Est. (T) Ref. No. 4	
		Est. (T) Ref. No. 5	
		Est. (T) Ref. No. 6	

[illegible]

## REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
<p><b>Casa en Venta</b> Chia Vereda Fagua Conjunto Remanso de Siata</p> <p>\$1.150.000.000</p>  <p>27000 m²</p> <p>5 Habitaciones</p> <p>3 Baños</p> <p>Perímetro de 10</p>	<p>casa campestre de 3 alcobas amplias con closet, 3 baños, sala comedor independiente, cocina integral, zona de lavandería, pisos en alfombra y cerámica, un garaje cubierto, área construida de 270 mts, construcción tipo cabaña, rodeada de zonas verdes, área lote de 2.900. Acabados inferiores al inmueble objeto de avalúo.</p> <p>\$ 1.150.000.000</p>	<p><b>Casa en Venta CONDOMINIO REMANSO DE SIATA</b></p> <p>\$1.700.000.000</p>  <p>4 habitaciones con baño privado y closets, Star de Television, Sala con chimenea, comedor, Cocina Integral, Área de Lavandería Independiente, Zona BBQ, Árboles Frutales, Huerta, Capilla Propia</p> <p>\$ 1.700.000.000</p>	<p>4 habitaciones con baño privado y closets, Star de Television, Sala con chimenea, comedor, Cocina Integral, Área de Lavandería Independiente, Zona BBQ, Árboles Frutales, Huerta, Capilla Propia</p> <p>\$ 1.700.000.000</p>
CONDominio EL REMANSO DE SIATA		CONDominio EL REMANSO DE SIATA	
Fuente: /www.fincarsaiz.com/casa-en-venta/chia-vereda-fagua-conjunto-remanso-siata-det-290063		Fuente: xdrado.com/inmueble/venta-casa-chia-condominio-remanso-de-siata-4-habitaciones-5-banos-	
Referencia	3	Referencia	
<p><b>Casa en venta</b> Chia vereda de fagua</p>  <p>RE/MAX ONE</p> <p>Remax One</p> <p>4 Habitaciones</p> <p>3 Baños</p> <p>Perímetro de 10</p>	<p>casa en conjunto cerrado El Remanso de Siata. La casa al entrar cuenta con estudio, baño social, sala con doble altura, chimenea, comedor, cocina, zona de lavandería, cuarto de servicio con baño y salón para gimnasio. En el segundo piso posee sala de TV, cuatro habitaciones con baños independientes y el cuarto principal con walking closet. Posee zona de BBQ, golfito, jardín amplio con zona para sala comedor exterior, sistema de alarma con GPS, circuito cerrado de cámaras de</p> <p>\$ 1.480.000.000</p>		
CONDominio EL REMANSO DE SIATA			
Fuente: p://viviendo.la/inmueble/1241424/13/viviendo/?utm_source=full-connect&utm_medium=refe			
Referencia		Referencia	
Fuente:		Fuente:	

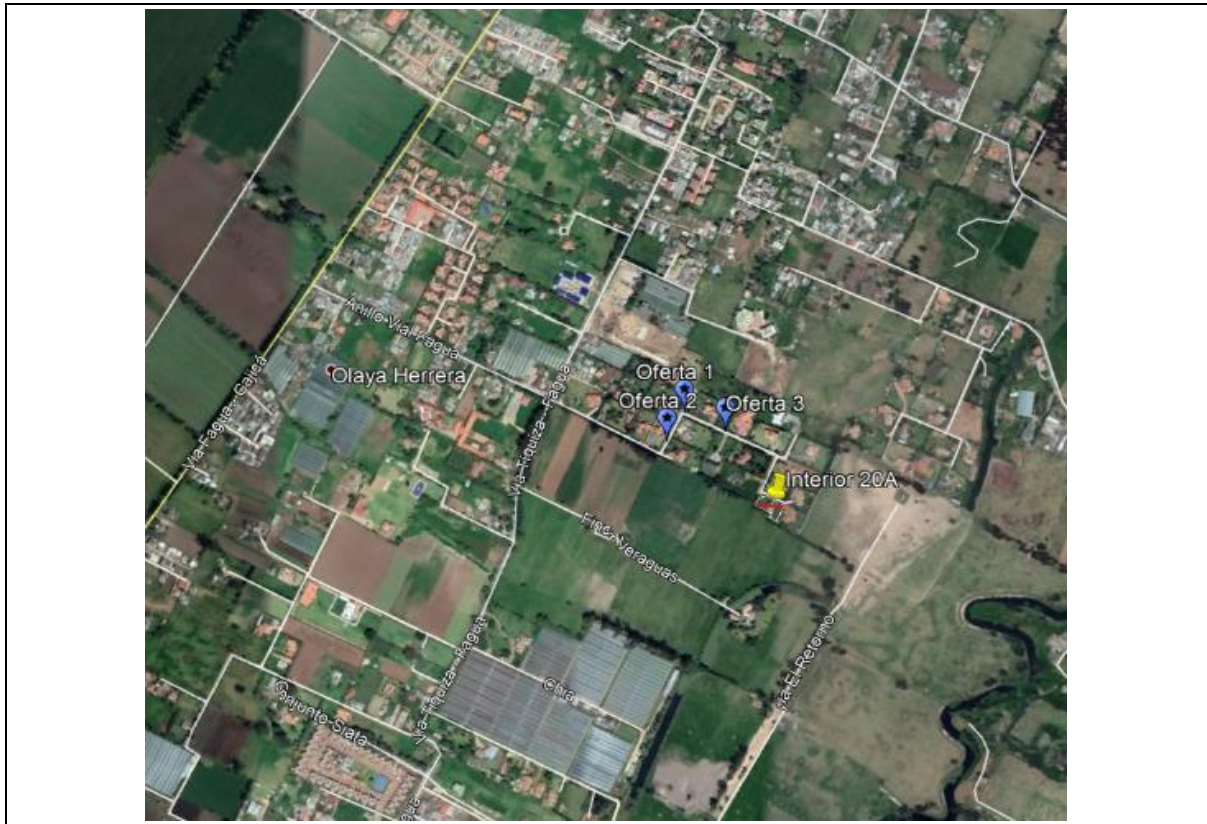
## SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

## PLANO DE UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



## METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Metodo **Físico, Directo** o entoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valua, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Metodo de **Capitalización** de **Rentas** o entoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Metodo **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (*comparables*), ajustados por sus principales factores diferenciales (*homologación*).

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones** a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.). bóveda de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado genero de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

**AVALUO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, 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 y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.



#### CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Lote	Terreno	m²	1.214,60	\$ 310.000,00	\$ 376.526.000,00
Subtotal Terreno			1.214,60		\$ 376.526.000,00

Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
ÁREA PRIVADA	CASA	Tradicional	m²	237,24	\$ 1.305.000,00	\$ 309.598.200,00
Subtotal Edificaciones				237,24		\$ 309.598.200,00

GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ Global	Valor \$
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	20/01/2021	TOTAL COMERCIAL	\$ 686.124.200,00
--------	------------	-----------------	-------------------

Valor Integral Sobre Construcción	\$ 2.892.110,10
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	10 meses

#### CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALUO

La compañía valoradora así como el valorador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y 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, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

**La presente tasación** no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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 valorador 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.

**Vigencia del avalúo:** De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

**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 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 **TINSA**. No es responsabilidad del valorador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

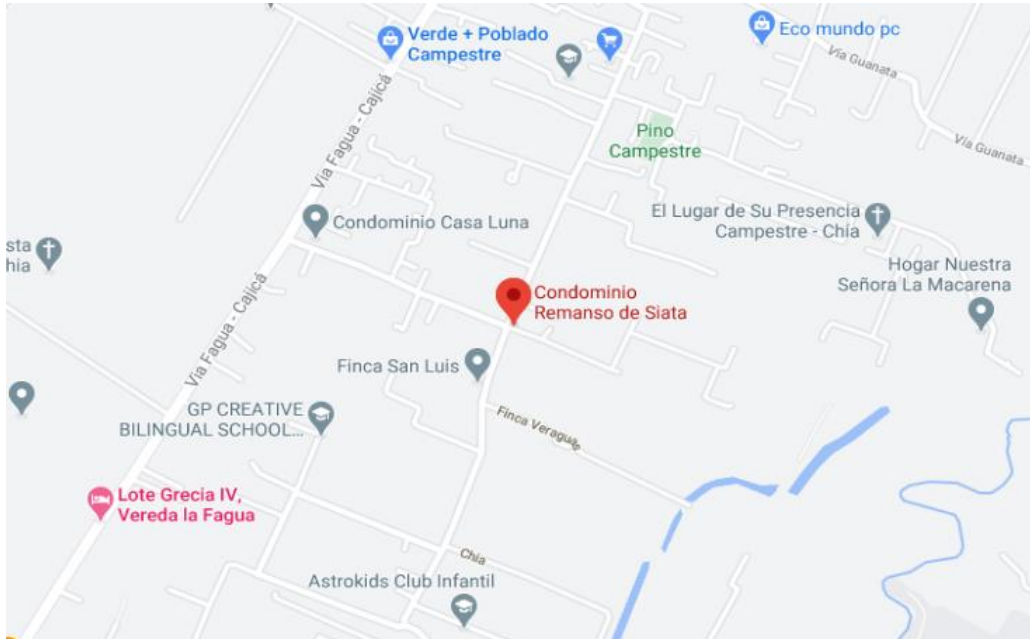
**El presente Avalúo es de USO exclusivo del(los) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

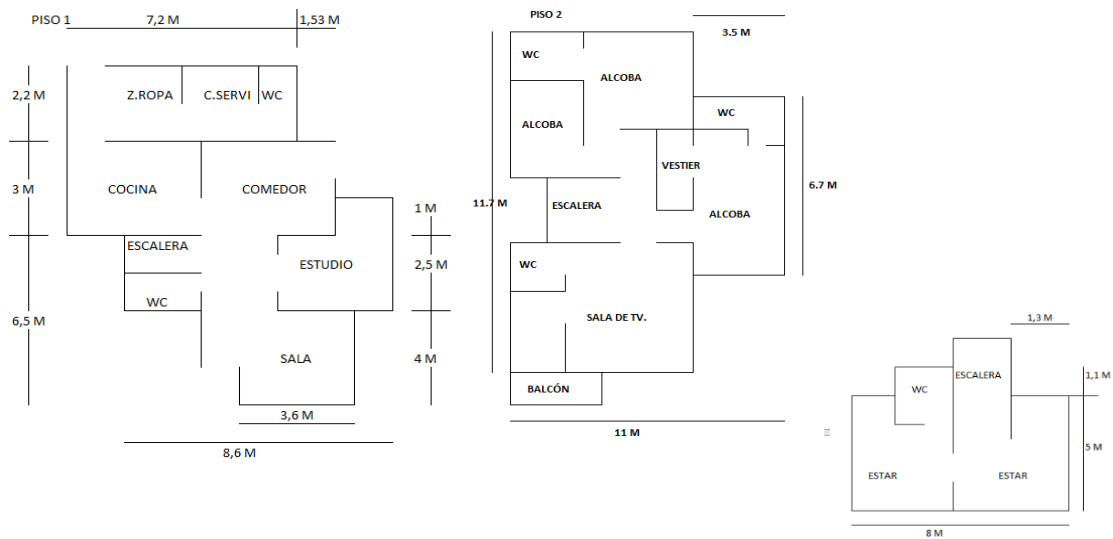
COORDENADAS 

Latitud	4,883080	Longitud	- 74,063310
---------	----------	----------	-------------

PLANO DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS





FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



ENTORNO



FACHADA DE CONJUTNO



NOMENCLATURA DE CONJUNTO



VÍA INTERNA DEL CONJUNTO



FACHADA DE INMUEBLE



IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLE

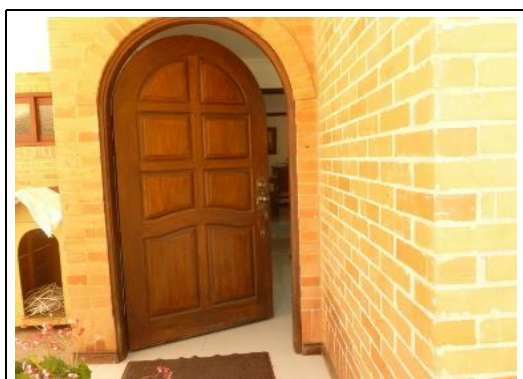
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ÁREA VERDE PRIVADA



FACHADA POSTERIOR



ACCESO A INMUEBLE



SALA



ESTUDIO



BAÑO SOCIAL

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



COMEDOR



COCINA



ZONA DE ROPAS



CUARTO DE SERVICIO



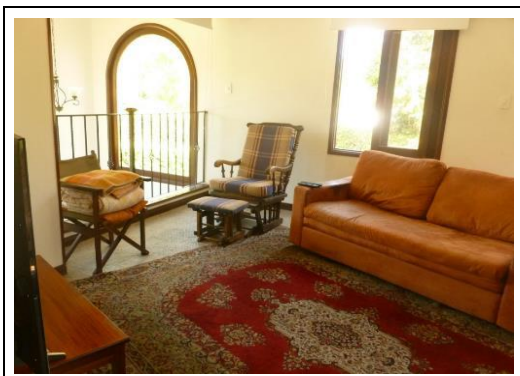
BAÑO DE SERVICIO



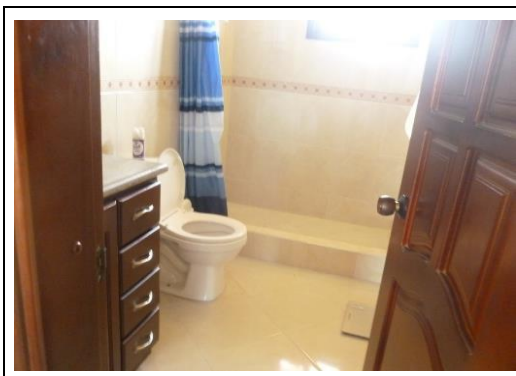
ESCALERAS



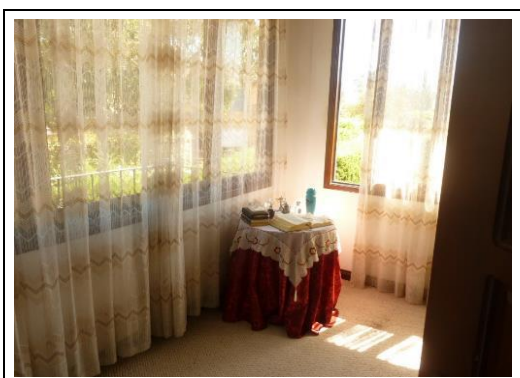
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



SALA DE ESTAR



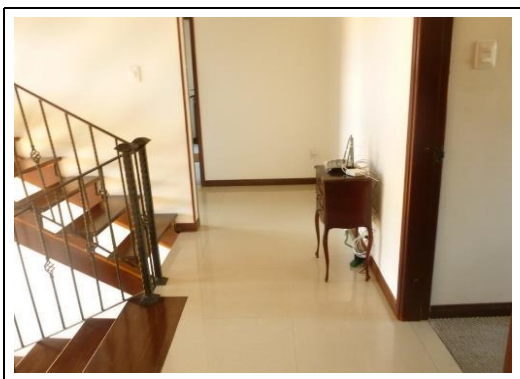
BAÑO SOCIAL



HABITACIÓN ESTAR



BALCÓN

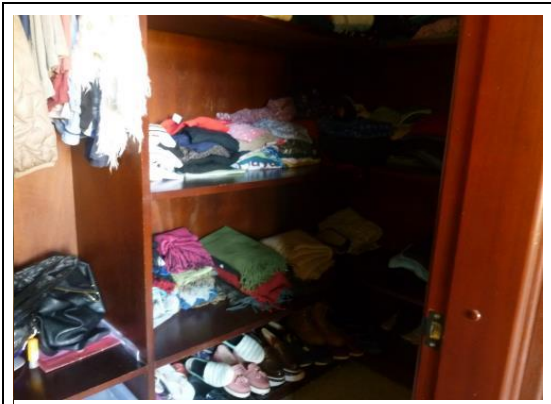


PASILLO DE ALCOBAS



ALCOBA

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VESTIER



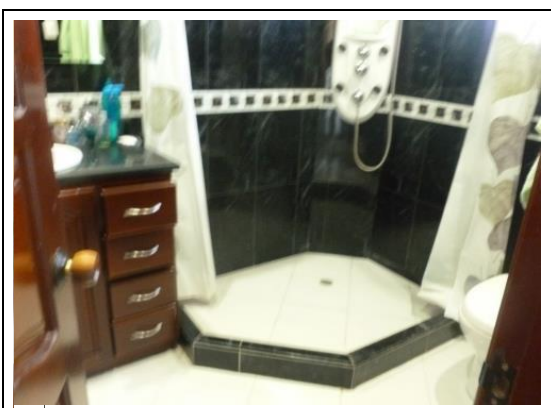
BAÑO PRIVADO



ALCOBA



ALCOBA



BAÑO PRIVADO



HABITACIÓN ESTAR

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



BAÑO



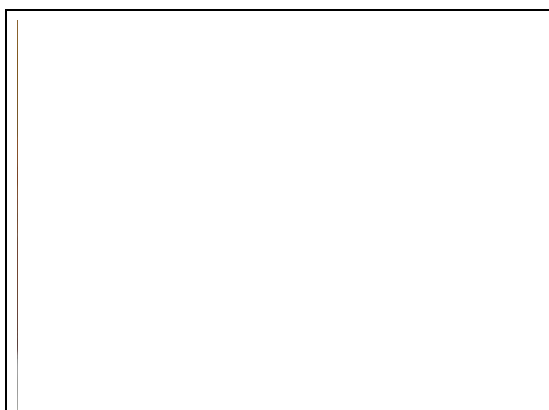
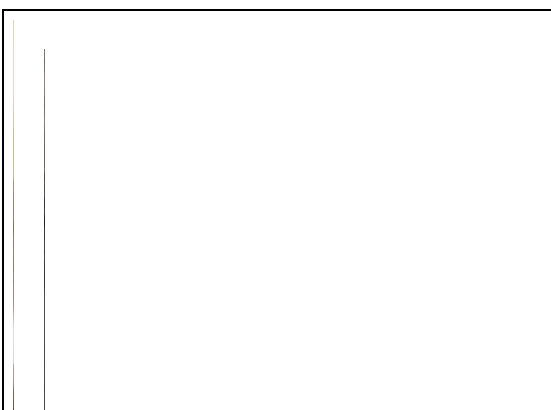
MEDIDOR GAS



MEDIDOR LUZ

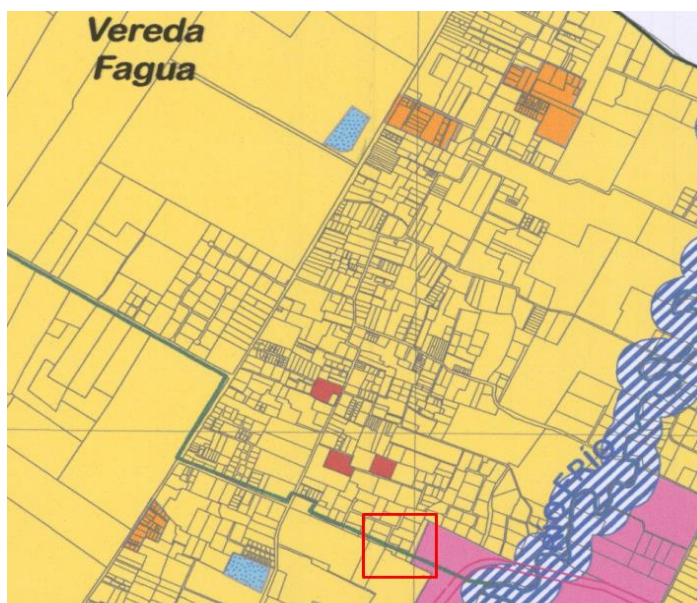


MEDIDOR DE AGUA





ANEXOS

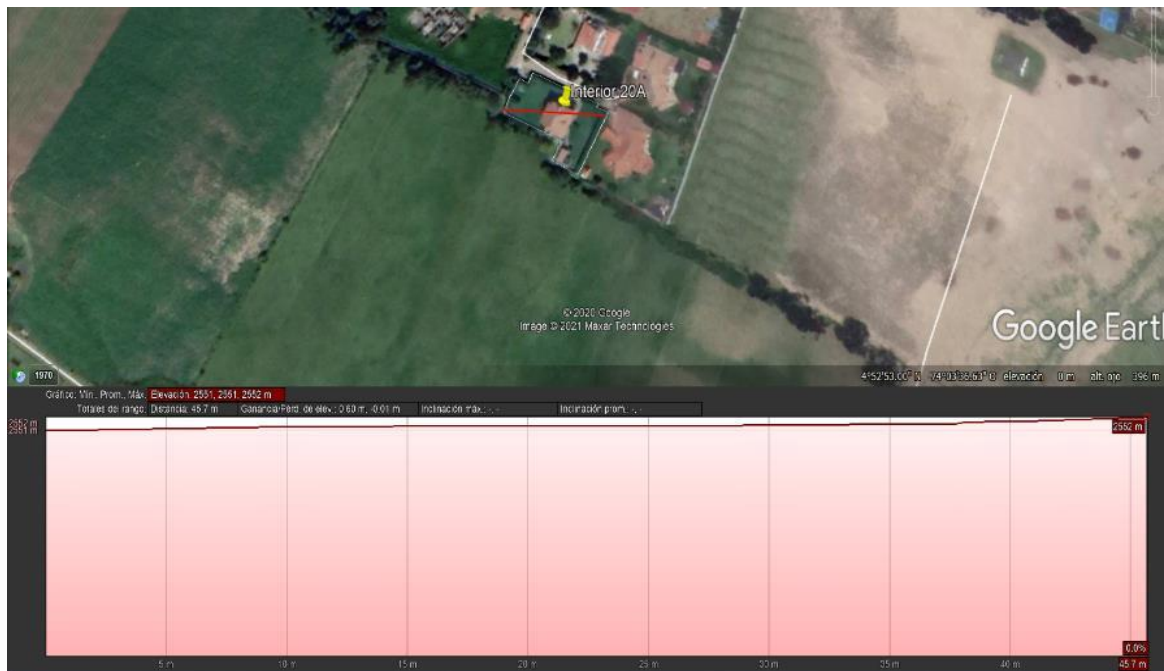
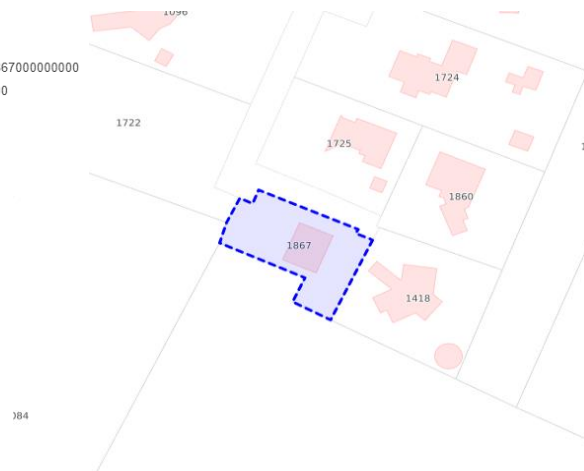


ÁREAS PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	AGROPECUARIA SEMINTENSIVA	
---	---------------------------	--

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 06
ÁREA AGROPECUARIA SEMINTENSIVA		
USOS		
Uso Principal	Agropecuaria Semintensiva y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, Institucional Tipo I y II municipal del nivel regional, granjas avícolas, cuniculas y Silvicultura.	
Usos Condicionados	Comercio Tipo I, Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, agroindustria. Infraestructura de servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

# ANEXOS

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA  
Municipio: 175 - CHÍA  
Código Predial Nacional: 251750000000000031867000000000  
Código Predial: 25175000000031867000  
Destino económico: K - RELIGIOSO  
Dirección: IN 20A  
Área de terreno: 964 m2  
Área construida: 286 m2





PIN de Validación: b0ad0a65



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAYRA ALEJANDRA SANDOVAL MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065864754, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065864754.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAYRA ALEJANDRA SANDOVAL MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		11 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		26 Ago 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		26 Ago 2020	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b0ad0a65



**NOTA:** LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 16 #20-55

Teléfono: 3152773211

Correo Electrónico: MALEJANDRA.SANDOVAL@HOTMAIL.COM

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

Ingeniera Agroindustrial - Universidad Popular del Cesar

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAYRA ALEJANDRA SANDOVAL MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065864754.**

**El(la) señor(a) MAYRA ALEJANDRA SANDOVAL MARTINEZ 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**

**b0ad0a65**

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 Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: b0ad0a65



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



Alexandra Suarez  
Representante Legal