



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1069721237**

|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 10/02/2023 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | VEREDA BOJACÁ                                   |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Chia  |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Cundinamarca                                    |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | CORIN CAVALLO HERRERA                           |                        |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: OSWALDO VLADIMIR REYES LARA

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 **CORIN CAVALLO HERRERA** ubicado en la CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO VEREDA BOJACÁ, de la ciudad de Chia.

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 \$325,334,691.84 pesos m/cte (Trescientos veinticinco millones trescientos treinta y cuatro mil seiscientos noventa y un).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área  | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total      |
|---|-------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada  | CASA 80     | 61.44 | M2     | \$5,295,161.00 | 100.00% | \$325,334,691.84 |
| TOTALES   |             |       |        |                | 100%    | \$325,334,691.84 |
| Valor en letras<br>Trescientos veinticinco millones trescientos treinta y cuatro mil seiscientos noventa y un Pesos Colombianos |             |       |        |                |         |                  |

Perito actuante



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
RAA Nro: AVAL-1024479541  
C.C: 1024479541

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 325,334,691.84 |
| Proporcional             | 0       | 0            | Valor asegurable                 | 0              |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 18             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |  |               |                 |                |                 |
|--------------------------------------|--|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Código                               | LRCAJA-1069721237  | 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                          | OSWALDO VLADIMIR REYES LARA  |               |                 |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 1069721237      | Teléfono       | 3024605071      |
| Email                                | om519@yahoo.com  |               |                 |                |                 |
| Datos del propietario:               |  |               |                 |                |                 |
| Propietario                          | CORIN CAVALLO HERRERA  |               |                 |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 52033538        | Ocupante       | Desocupado      |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                 |                |                 |
| Dirección                            | CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO  |               |                 |                |                 |
| Conjunto                             | SAN ISIDRO   |               |                 |                |                 |
| Ciudad                               | Chia   | Departamento  | Cundinamarca    | Estrato        | 4               |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | VEREDA BOJACÁ   | Condiciones PH | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Casa   | Tipo subsidio | N/A             | Sometido a PH  | Si              |
| Observación                          | Se trata de una casa de 3 pisos ubicada en la direccion CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO, en la Vereda Bojacá, sector 3 esquinas, en el municipio de Chia, Cundinamarca. Cuenta con los contadores de energia, gas y acueducto instalados y funcionando. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b> |               |                 |                |                 |



CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual  | Vivienda  | Piso inmueble | 3                     |                   |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
|---|---|---------------|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|---------------------|----|-------|-----------------------|----|-------|-------------------|----|-------|-----------------------|-------|--|
| Clase inmueble  | Multifamiliar   | Otro          |                       | Método evaluación | MERCADO |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| Justificación de Metodología  | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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): 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. |               |                       |                   |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>69.50</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>85</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>61.44</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>                         |   |               |                       |                   |         | ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 69.50 | AREA                  | M2 | 85    | AREA PRIVADA      | M2 | 61.44 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS |  |
| ÁREAS JURÍDICAS   | UND   | VALOR         | ÁREAS CATASTRAL       | UND               | VALOR   |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| AREA CONSTRUIDA   | M2  | 69.50         | AREA                  | M2                | 85      |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| AREA PRIVADA  | M2  | 61.44         | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS             |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>67</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>61.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>6</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> |   |               |                       |                   |         | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 67    | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 61.44 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 6     | AREA LIBRE PRIVADA    | M2    |  |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA   | UND   | VALOR         | ÁREAS VALORADAS       | UND               | VALOR   |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| AREA PRIVADA MEDIDA   | M2  | 67            | AREA PRIVADA VALORADA | M2                | 61.44   |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| AREA LIBRE MEDIDA   | M2  | 6             | 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 medias   |               |                       |                   |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| Actualidad edificadora  | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |               |                       |                   |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| Comportamiento Oferta y Demanda   | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.  |               |                       |                   |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |
| Reglamentación urbanística:   | INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001. Acuerdo 17 del 2000.   |               |                       |                   |         |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |  |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 2260           | EscrituraDePropiedad | 30/07/2021 | SEGUNDA | Chia   |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|---------|
| 50N-20845713   | 17/01/2023 | 0,8885%     | 000000049458952  | CASA 80 |

**Observación** Según documentos suministrados el inmueble no presenta limitaciones de dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo                | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma  | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------|-----------|-------------|--------|-----------|--------|----------|-------------|---------------|
| 54     | Común uso exclusivo |           |             | Mt2    | Sencillo  | Lineal | No       |             |               |
| 36     | Común uso exclusivo |           |             | Mt2    | Sencillo  | Lineal | Si       |             |               |

**Observación**

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | NO     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | SI     |
| Gas                | SI     | SI       | Ciclo rutas         | SI     |

| CARACTERISTICAS                   |   |                           |                            |                   |              |
|-----------------------------------|---|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
| Uso predominante                  | Residencial   | Área de actividad         | Residencial.               | Demanda / Interés | Media        |
| Estrato                           | 4   | Barrio legal              | Si                         | Topografia        | Plana        |
| Transporte                        | Bueno   | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                   |              |
| EQUIPAMIENTO                      |   |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |              |
|                                   | Nivel   | Nivel Distancia           |                            | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas                 | Bueno   | 100-200                   | Andenes                    | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes                      | Bueno   | 100-200                   | Sardineles                 | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento                   | Bueno   | 0-100                     | Vías pavimentadas          | SI                | Bueno        |
| Asistencial                       | Bueno   | 300-400                   | Tipo de vía                | pavimentada       |              |
| Escolar                           | Bueno   | 100-200                   |                            |                   |              |
| Comercial                         | Bueno   | 300-400                   |                            |                   |              |
| IMPACTO AMBIENTAL                 |   |                           |                            |                   |              |
| Aire                              | NO  | Basura                    | NO                         | Inseguridad       | NO           |
| Ruido                             | NO  | Aguas                     | NO                         | Otro              | NO           |
| Observación:                      | La casa se encuentra ubicada en un condomio, conjunto cerrado con vigilancia y porteria, a dos cuadras de la variante Cajicá -Chía. |                           |                            |                   |              |
| PROPIEDAD HORIZONTAL              |   |                           |                            |                   |              |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 115   |                           | Fecha escritura            | 25/01/2019        |              |
| Notaria escritura                 | SEGUNDA   |                           | Ciudad escritura           | CHÍA              |              |
| Valor administración              | 200000  | Total unidades            | 108 casas                  | Terraza comunal   | No           |
| Condiciones                       | Solo construcción   | # Pisos edificio          | 3                          | Porteria          | Si           |
| Horario                           | 24 horas  | Tanque                    | No                         | Cancha            | No           |

|                           |  |                         |    |                        |    |
|---------------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>vigilancia</b>         |  |                         |    |                        |    |
| <b>Zonas verdes</b>       | Si   | <b>Shut</b>             | Si | <b>Citéfono</b>        | No |
| <b>Aire acondicionado</b> | No   | <b>Teatrino</b>         | No | <b>Sauna</b>           | No |
| <b>Club</b>               | No   | <b>Bomba eyectora</b>   | No | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b>        | Si   | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>        | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>           | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sotanos</b>           | 1  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b>        | Escritura: 115, Fecha escritura: 25/01/2019, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CHÍA, Administración: 200000, Total unidades: 108 casas, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

| ESTRUCTURA                |   |                            |                       |                         |               |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Tradicional           | Estructura reforzada    | NO            |
| Material construcción     | Ladrillo  | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |               |
| Daños por Sismos          | NO  | Ajustes sismos resistentes |                       | Cubierta                | teja plastica |
| Fachada                   | ladrillo a la vista                                   | Ancho fachada              | Mayor 9 metros        | Irregularidad planta    | No            |
| Irregularidad altura      |   | Tipologia vivienda         | Casa Continua         | Otro tipologia vivienda |               |
| Año construcción          | 2019  | Edad Inmueble              | 4 años                | Vida útil               | 100           |
| Estado construcción       | Nueva   | %Avance                    |                       |                         |               |
| Licencia construcción     | ON 2017000155 del 10/10/2017                          |                            |                       |                         |               |
| Observación               | Estructura en buen estado en el momento de la visita. |                            |                       |                         |               |

| DEPENDENCIAS             |   |                |    |                 |          |
|--------------------------|---|----------------|----|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |    |                 |          |
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1  | Cocina          | Integral |
| Baños Sociales           | 2 | Patio interior | 1  | Habitaciones    | 3        |
| Closet                   | 3 | Baños privados | 1  | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0  | Cuarto servicio | 0        |
| Baños servicio           | 0 | Zona ropas     | 1  | Local           | 0        |
| Balcón                   | 1 | Jardin         | Si | Zona verde      | No       |

|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>PRIMER PISO:</b> sala, comedor, cocina, baño social debajo de escaleras, patio descubierto y escaleras a segundo piso.</p> <p><b>SEGUNDO PISO:</b> 2 habitaciones, baño social y escalera a tercer piso.</p> <p><b>TERCER PISO:</b> habitación principal, baño privado, balcón y walking closet.</p> |             |       |             |       |

ACABADOS

|             |   |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | 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><b>PISO:</b> En cerámica sala, comedor, cocina, baños y patio. Laminado en habitaciones.</p> <p><b>TECHO:</b> pañete y pintura</p> <p><b>PAREDES:</b> pañete y pintura</p> <p><b>ESCALERAS:</b> Estructura metalica y pisos en madera</p> <p><b>CARPINTERIA:</b> En madera</p> <p><b>COCINA:</b> integral tipo america con meson</p> <p><b>BAÑOS:</b> con aparatos sanitarios instalados, división y enchape en ducha.</p> <p><b>PATIO:</b> descubierto con piso en ceramica</p> |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO | VEREDA BOJACÁ | Chia | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8796797

GEOGRAFICAS : 4° 52' 46.8474''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0405928

GEOGRAFICAS : 74° 2' 26.1348''

MERCADO

| #            | DIRECCION  | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | SAN ISIDRO |        | \$320,000,000 | 0.98 | \$313,600,000  | 2        | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,058,064.52 | 3188959843  |
| 2            | SAN ISIDRO |        | \$340,000,000 | 0.98 | \$333,200,000  | 2        | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,374,193.55 | 3188959843  |
| 3            | SAN ISIDRO |        | \$340,000,000 | 0.98 | \$333,200,000  | 2        | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,374,193.55 | 300 6207617 |
| 4            | SAN ISIDRO |        | \$340,000,000 | 0.98 | \$333,200,000  | 2        | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,374,193.55 | 3042760177  |
| Del inmueble |            | 3      |               | .    | .              | 2        |                     | 0                  |                        |                |             |

| # | EDAD   | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 |        | 74              | 62           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,058,064.52 |
| 2 |        | 74              | 62           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,374,193.55 |
| 3 |        | 74              | 62           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,374,193.55 |
| 4 |        | 74              | 62           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,374,193.55 |
|   | 4 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$5,295,161.29 |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$158,064.52   |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 2.99%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$5,453,225.81 | TOTAL | \$338,100,000.07 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$5,137,096.78 | TOTAL | \$318,500,000.21 |
| VALOR TOTAL  | \$328,299,982.00 |                |       |                  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Observaciones:   |  |  |  |
| NOTA: las muestras tomadas pertenecen al mismo conjunto de casas, con las mismas áreas privadas a la casa de referencia.   |  |  |  |
| Enlaces:   |  |  |  |
| 1- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-tres-esquinas-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/13436-M3163013">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-tres-esquinas-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/13436-M3163013</a> | 2- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-tres-esquinas-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/10858-M3985563">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-tres-esquinas-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/10858-M3985563</a> | 3- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-bojaca-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/12453-M4710013">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-bojaca-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/12453-M4710013</a> | 4- <a href="https://planfamilia.com.co/casa-venta-bojaca-chia/5442222">https://planfamilia.com.co/casa-venta-bojaca-chia/5442222</a> |



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto





## FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina





## FOTOS

Patio Interior



Escalera



Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado



## FOTOS

Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Garaje





## FOTOS

Garaje



Zonas Verdes



Juegos Infantiles-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**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 --- **Eta**

----- **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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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 recibido del 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-1069721237**

