



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: CAPACITACION_LRCAJA-80098093

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/01/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	AVENIDA CALLE 170 #69-47 TORRE 2-APARTAMENTO 1509 CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA -P.H.-	
Barrio	Baviera	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: GUILLERMO ALEJANDRO SANCHEZ ROJAS

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 **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A** ubicado en la AVENIDA CALLE 170 #69-47 TORRE 2-APARTAMENTO 1509 CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA -P.H.- Baviera, 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 \$480,117,840.00 pesos m/cte (Cuatrocientos ochenta millones ciento decisiete mil ochocientos cuarenta).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TORRE 2-APTO 1509	59.88	M2	\$8,018,000.00	100.00%	\$480,117,840.00
TOTALES					100%	\$480,117,840.00

Valor en letras

Cuatrocientos ochenta millones ciento decisiete mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-30050594
 C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	8,018,000	Valor del avalúo en UVR	480,117,840.00
Proporcional	0	480,117,840	Valor asegurable	480,117,840
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía** **Favorable**

**Observación
calificación** El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14
 NOTA: El parqueadero y depósito son asignados en la promesa de compraventa, de la cual se toma la información y se deja en los adjuntos del presente avalúo.

Observación

GENERAL

Código	CAPACITACION_L RCAJA-80098093	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	GUILLERMO ALEJANDRO SANCHEZ ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80098093	Teléfono	3112808331
Email	memo8093@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8902117779	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA CALLE 170 #69-47 TORRE 2-APARTAMENTO 1509 CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA -P.H.-				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Baviera	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento. AVENIDA CALLE 170 #69-47 TORRE 2-APARTAMENTO 1509 CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA -P.H.-				
	NOTA: El parqueadero y depósito son asignados en la promesa de compraventa, de la cual se toma la información y se deja en los adjuntos del presente avalúo.				
	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	15		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.57	AREA	M2	59.88
AREA PRIVADA	M2	59.88			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.88
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:	<p>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</p> <p>LICENCIA: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023011223014350LICENCIAS.pdf</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2820	EscrituraPH	14/07/2020	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20885272	10/01/2023	sin información	0.1737%	sin información	TORRE 2-APTO 1509

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
143	Común uso exclusivo	NO APLICA	-	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
166	Común uso exclusivo	-	-

Observación

El garaje y el depósito se encuentran ubicado en el sótano 2 del edificio.
Parqueadero 143 Común de uso exclusivo y Garaje común de uso exclusivo # 166.
 Información tomada de la promesa de compraventa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
Sector		Inmueble	Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	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	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2820	Fecha escritura	14/07/2020
Notaria escritura	38	Ciudad escritura	BOGOTA

Valor administración	206300	Total unidades	376	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	15	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	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	3
#Sótanos	3				
Observación	Escritura: 2820, Fecha escritura: 14/07/2020, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 206300, Total unidades: 376, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	LC 17 -4-0468 del 08/08/2017 - Resolución 11001-4-20-3977 del 07/12/2020				
Observación	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

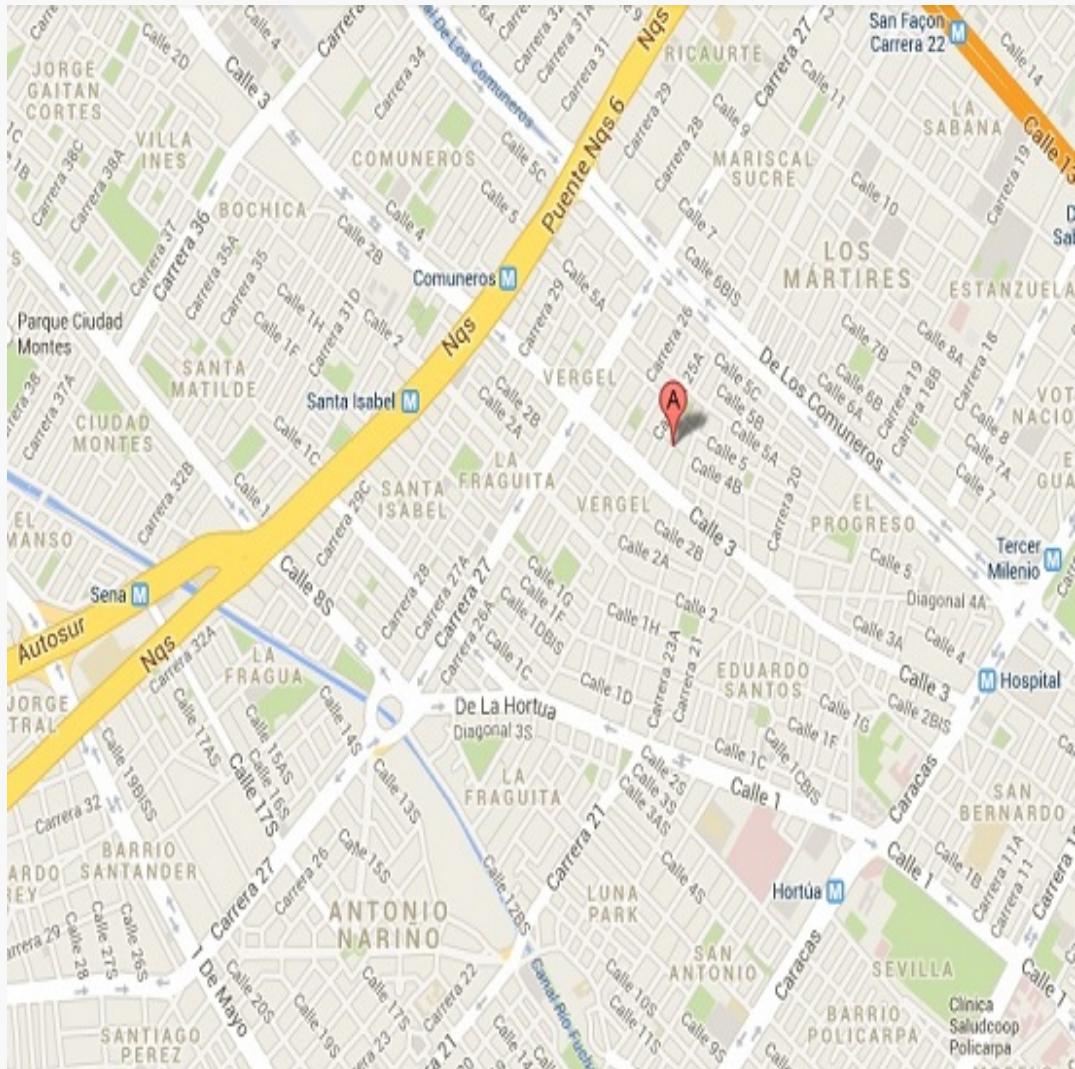
ACABADOS

	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	PISOS: Pisos en madera laminada, cerámica y porcelanato. MUROS; Pintados y pañetados COCINA: Pisos en cerámica, muros pintados y pañetados, gabinetes en madera, cocina integral con horno y campana extractora de vidrio y acero. BAÑOS: Pisos y muros enchapados en cerámica, gabinetes de baño en madera, división en vidrio templado. PUERTAS, CLOSET Y VENTANAS: Puertas en madera, closet en madera, ventana en vidrio y aluminio.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AVENIDA CALLE 170 #69-47 TORRE 2-APARTAMENTO 1509 CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA -P.H.- | Bavieria | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.759294023
GEOGRAFICAS : 4° 45' 33.4578''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.06461172
GEOGRAFICAS : 74° 3' 52.6026''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Baviera	6	\$459,800,000	1	\$459,800,000	1	\$0	1	\$0	\$7,678,690.71	3164670437
2	Baviera	4	\$480,000,000	1	\$480,000,000	1	\$0	1	\$0	\$8,016,032.06	3162670687
3	Baviera	13	\$476,000,000	1	\$476,000,000	1	\$0	1	\$0	\$7,949,231.80	3134833803
4	Baviera	9	\$470,000,000	1	\$470,000,000	1	\$0	1	\$0	\$7,849,031.40	3134833803
5	Baviera	10	\$515,000,000	1	\$515,000,000	1	\$0	1	\$0	\$8,600,534.40	3134833803
Del inmueble		15		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	65	59.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,678,690.71
2	1	65	59.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,016,032.06
3	0	65	59.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,949,231.80
4	0	65	59.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,849,031.40
5	0	65	59.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,600,534.40
0 años										
								PROMEDIO	\$8,018,704.07	
								DESV. STANDAR	\$349,198.36	
								COEF. VARIACION	4.35%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$8,367,902.43	TOTAL	\$501,069,997.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$7,669,505.72	TOTAL	\$459,250,002.36
VALOR TOTAL	\$480,117,840.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/san-jose-de-navaria/boota/7511019>2.-<https://www.fincaiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/san-jose-de-baviera/boota/7663995>

3.-Sala de Ventas

4.-Sala de Ventas

5.-Sala de Ventas

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



APTO TIPO - 3 Área Construída: 65,57 m²
Área Privada: 59,88 m²

www.marvel.com.co

FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



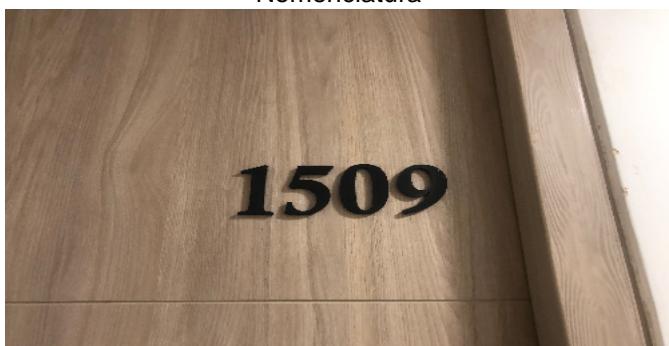
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS 6

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS 6

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitación principal



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS 6

Habitación 2



Baño Social 1



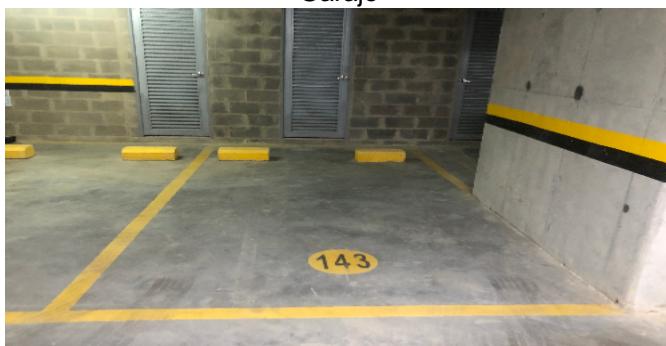
Baño Social 1



Deposito



Garaje



AscensorCJ



AscensorCJ



Escalera comn CJ



FOTOS 6

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 6

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador 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 SALVEDADES 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 valuador 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 valuar 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

CAPACITACION_LRCAJA-80098093



PIN de Validación: ac990a44



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra 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
23 Mayo 2018

Regimen
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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac990a44



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



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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: ac990a44



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: ac990a44



PIN DE VALIDACIÓN

b30f0aa0

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 trece (13) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230110624770163374

Nro Matrícula: 50N-20885272

Pagina 2 TURNO: 2023-4356

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 10:40:04 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-2020 Radicación: 2020-26642

Doc: ESCRITURA 2820 del 14-07-2020 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA-ETAPA I

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

X NIT.8902117779

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-05-2021 Radicación: 2021-29895

Doc: ESCRITURA 1720 del 14-04-2021 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2820
DE 14-07-20 DE LA NOTARIA 38 EN CUANTO A LOS ARTICULOS: 4,8,9,31,32,37 Y ART.105 ADICIONANDO 20 UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO DE LA
ETPA 1 (5 PARQUEADEROS Y 15 DEPOSITOS PRIVADOS).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-05-2021 Radicación: 2021-29895

Doc: ESCRITURA 1720 del 14-04-2021 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2820 DEL 14-07-2020 NOT.38 SE ADICIONA LA SEGUNDA ETAPA -CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230110624770163374

Nro Matrícula: 50N-20885272

Página 3 TURNO: 2023-4356

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 10:40:04 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-4356 FECHA: 10-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE - SNR

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



quebrada de un metro con siete centímetros (1.07 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), un metro con treinta centímetros (1.30 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), tres metros con treinta y cinco centímetros (3.35 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), un metro con treinta y ocho centímetros (1.38 m.), muro y columnas comunes al medio con apartamento 1516 de la misma torre. Del punto 2 al punto 3: Línea quebrada de un metro con doce centímetros (1.12 m.), un metro con treinta y ocho centímetros (1.38 m.), doce centímetros (0.12 m.), dos metros con cincuenta y nueve centímetros (2.59 m.), dos metros con sesenta y dos centímetros (2.62 m.), un metro con ocho centímetros (1.08 m.), tres metros con cuarenta y dos centímetros (3.42 m.), muros, baranda y ventanas de fachada comunes al medio con vacío sobre zona común, muro común al interior del apartamento. Del punto 3 al punto 4: Línea quebrada de un metro con sesenta y siete centímetros (1.67 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), dos metros con cero centímetros (2.00 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), dos metros con sesenta y cinco centímetros (2.65 m.), cuarenta y dos centímetros (0.42 m.), un metro con sesenta y dos centímetros (1.62 m.), muro de fachada común al medio con vacío sobre zona común, muros, columnas y ductos comunes al medio con apartamento 1510 de la misma torre. Del punto 4 al punto 1: Línea quebrada de dos metros con sesenta y dos centímetros (2.62 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), noventa y siete centímetros (0.97 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), tres metros con veintisiete centímetros (3.27 m.), muros, ventana y puerta comunes al medio con circulación común por donde tiene su acceso, muros comunes con ducto común. CENIT: Placa común al medio con piso 16. NADIR: Placa común al medio con piso 14. Nota 1: Los muros, ductos, puerta-ventana de balcón y las placas ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común. Nota 2: Al interior del apartamento se encuentran aislado un (1) ducto común cuyas dimensiones son cuarenta y dos centímetros (0.42 m.) por un metro con siete centímetros (1.07 m.), el cual no puede ser modificado ni en todo, ni en parte dado su carácter estructural y común.

A este inmueble le corresponde el derecho al uso exclusivo del(los) parqueadero(s) numero(s) 143

A este inmueble le corresponde el derecho al uso exclusivo del(los) depósito(s) numero(s) 166.

A el (los) inmueble(s) le corresponde el folio de matrícula No. 50N-20885272 de la oficina de registro de instrumentos públicos de BOGOTA.

III. FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

- a. **FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA:** Diciembre 06 de 2022
- b. **FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE:** Dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato.
- c. **FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA:** La escritura mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se firmará por ambas partes al vencimiento de 40 días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de firma de este contrato; siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Sexta y se otorgará en la Notaría 38 de Bogotá a las tres (3) de la tarde.

IV. PRECIO Y FORMA DE PAGO

- a. Precio total de venta de EL INMUEBLE \$436.788.000
- b. Dineros entregados a la fecha \$157.068.632
Recursos Propios \$ 157.068.632

CERTIFICACION

JULE ANDREA CASTELBLANCO ORJUELA, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1.010.167.040 expedida en BOGOTA, en mi calidad de Representante Legal Apoderada General de **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S** con Nit 890.211.777-9, sociedad debidamente constituida y registrada en la Cámara de Comercio de Bogota, me permito certificar que el Apartamento 1509 Torre 2 del Proyecto BAVIERA dará cumplimiento a la instalación de medidores de servicios públicos, así:

MEDIDORES DE AGUA: Se encuentran en proceso la entrega de redes de Acueducto y Alcantarillado ante la Empresa de Acueducto de Bogota, y estas cuentan con el suministro de agua por medio de la totalizadora del proyecto hasta tanto las redes sean entregadas e iniciemos el trámite de Acometidas definitivas para los apartamentos. Y se estima que a partir del 20 de Febrero de 2023 se llevara a cabo la instalación de acuerdo a los tiempos que manejan las entidades distritales.

MEDIDORES DE ENERGIA: Se encuentran en proceso la validación de conexiones y la visita por parte del operador de red para iniciar con la solicitud de medidores. Estas actualmente cuentan con el suministro de energía por medio de la provisional de obra. Y se estima que a partir del 10 de Febrero de 2023 se llevara a cabo la instalación de acuerdo a los tiempos que manejan las entidades distritales.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D. C., a los doce (13) días del mes de Enero de 2023.

Atentamente,



JULE ANDREA CASTELBLANCO ORJUELA

C.C. No. 1.010.167.040 de Bogota

Apoderada General

CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S

