



QR validez del avalúo



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

## AVALUO: LRCAJA-91527222

|                  |   |                 |            |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |   | Fecha de visita | 23/08/2023 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                 |            |
| Dirección        | CL 159 19B 26 IN 1 AP 403, GR 2                 |                 |            |
| Barrio           | VILLA MAGDALA                                   |                 |            |
| Ciudad           | Bogotá D.C.                                     |                 |            |
| Departamento     | Cundinamarca                                    |                 |            |
| Propietario      | ROSAS DE ORTEGA CLARA JUDITH Y OTROS            |                 |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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: EDGAR AVELLA SANCHEZ

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 **ROSAS DE ORTEGA CLARA JUDITH Y OTROS** ubicado en la CL 159 19B 26 IN 1 AP 403, GR 2 VILLA MAGDALA, 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 \$259,062,619.88 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y nueve millones sesenta y dos mil seiscientos diecinueve).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario  | %      | Valor total      |
|--------------|-------------|-------|--------|-----------------|--------|------------------|
| Area Privada | AP 403      | 62.23 | M2     | \$3,809,458.78  | 91.51% | \$237,062,619.88 |
| Area Privada | GR 2        | 1     | UND    | \$22,000,000.00 | 8.49%  | \$22,000,000.00  |
| TOTALES      |             |       |        |                 | 100%   | \$259,062,619.88 |

Valor en letras  
Doscientos cincuenta y nueve millones sesenta y dos mil seiscientos diecinueve Pesos Colombianos

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228  
C.C: 60394693

| VALORES/TIPO DE AREA.    |            |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|------------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno    | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0          | 3,809,459    | Valor del avalúo en UVR          | 259,062,619.88 |
| Proporcional             | 51,812,524 | 207,250,096  | Valor asegurable                 | 207,250,096    |
| % valor proporcional     | 20         | 80           | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    |            |              |                                  |                |
| Observación calificación |            |              |                                  |                |
| Observación              |            |              |                                  |                |

|                                      |  |               |                  |                |                 |
|--------------------------------------|--|---------------|------------------|----------------|-----------------|
| GENERAL                              |  |               |                  |                |                 |
| Código                               | LRCAJA-91527222  | 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                          | EDGAR AVELLA SANCHEZ   |               |                  |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 91527222         | Teléfono       | 3112678398      |
| Email                                | edgar_avella@hotmail.com   |               |                  |                |                 |
| Datos del propietario:               |  |               |                  |                |                 |
| Propietario                          | ROSAS DE ORTEGA CLARA JUDITH Y OTROS                                     |               |                  |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 41336990 Y OTROS | Ocupante       | Desocupado      |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                  |                |                 |
| Dirección                            | CL 159 19B 26 IN 1 AP 403, GR 2  |               |                  |                |                 |
| Conjunto                             | CONJUNTO RESIDENCIAL RIOPRADO  |               |                  |                |                 |
| Ciudad                               | Bogotá D.C.  | Departamento  | Cundinamarca     | Estrato        | 4               |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | VILLA MAGDALA    | Condiciones PH | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento  | Tipo subsidio | N/A              | Sometido a PH  | Si              |
| Observación                          | AP 403 Y GR 2 UBICADO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL RIOPRADO CL 159 19B 26. |               |                  |                |                 |



| CARACTERISTICAS GENERALES   |   |               |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--|----|-------|--|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|----|-------|-----------------------|-------|-------------|
| Uso actual  | Vivienda  | Piso inmueble | 4                       |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| 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></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>62.23</td></tr></table> |   |               | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR   | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 62.23 | AREA PRIVADA   | M2 | 62.23 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>62.23</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>198.911.000</td></tr></table> |     |       | ÁREAS CATASTRAL       | UND | VALOR | AREA | M2 | 62.23 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 198.911.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| AREA CONSTRUIDA   | M2  | 62.23         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| AREA PRIVADA  | M2  | 62.23         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| ÁREAS CATASTRAL   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| AREA  | M2  | 62.23         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| AVALUO CATASTRAL 2023   | PESOS   | 198.911.000   |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>62.23</td></tr></table>  |   |               | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR   | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 62.23 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>62.23</td></tr></table> |    |       | ÁREAS VALORADAS  | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 62.23 |      |    |       |                       |       |             |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| AREA PRIVADA MEDIDA   | M2  | 62.23         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| ÁREAS VALORADAS   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| AREA PRIVADA VALORADA   | M2  | 62.23         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |
| 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:   | Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021  |               |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |       |                       |       |             |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 3841           | EscrituraDePropiedad | 14/12/2022 | 69      | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Chip        | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|---------|
| 50N-1116416    | 24/07/2023 | AAA0115DCEA | 0.98        |                  | AP 403  |

Observación

Conceden propietarios:

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>ANOTACION: Nro 020</b> Fecha: 24-09-1999 Radicación: 1999-55748  |                                     |
| Doc: ESCRITURA 1606 del 10-09-1999 NOTARIA 15 de SANTAFE DE BOGOTA  | VALOR ACTO: \$                      |
| ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION NUDA PROPIEDAD.  |                                     |
| <b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b> |                                     |
| DE: ROSAS ROSAS MARCO ANTONIO   |                                     |
| A: ROSAS DE ORTEGA CLARA JUDITH   | CC# 41336990 X 1/6 PARTE            |
| A: ROSAS DE RIVEROS AURA VICTORIA   | CC# 21163453 X 1/6 PARTE            |
| A: ROSAS GAITAN HERMAN ERNESTO  | CC# 437756 X 1/6 PARTE              |
| A: ROSAS GAITAN LUIS JAIRO  | CC# 19063837 X 1/6 PARTE            |
| A: ROSAS GAITAN MARCO ANTONIO DEL CARMEN  | CC# 17167089 X 1/6 PARTE            |
| A: ROSAS GAITAN ROSA ELSA MIREYA  | CC# 35456134 X 1/6 PARTE            |
| <b>ANOTACION: Nro 024</b> Fecha: 19-12-2022 Radicación: 2022-87680  |                                     |
| Doc: ESCRITURA 3841 del 14-12-2022 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.  | VALOR ACTO: \$                      |
| ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION SOBRE UNA 1/5 PARTE DE 1/6                |                                     |
| <b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b> |                                     |
| DE: ROSAS GAITAN MARCO ANTONIO DEL CARMEN   | CC# 17167089                        |
| A: ROSAS DE ORTEGA CLARA JUDITH   | CC# 41336990 X 1/5 PARTE EN COMUN Y |
| PROINDIVISO   |                                     |
| A: ROSAS DE RIVEROS AURA VICTORIA   | CC# 21163453 X 1/5 PARTE EN COMUN Y |
| PROINDIVISO   |                                     |
| A: ROSAS GAITAN HERMAN ERNESTO  | CC# 437756 X 1/5 PARTE EN COMUN Y   |
| PROINDIVISO   |                                     |
| A: ROSAS GAITAN LUIS JAIRO  | CC# 19063837 X 1/5 PARTE EN COMUN Y |
| PROINDIVISO   |                                     |
| A: ROSAS GAITAN ROSA ELSA MIREYA  | CC# 35456134 X 1/5 PARTE EN COMUN Y |

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número   | Tipo    | Matrícula    | Area(mts 2) | Unidad | Capacida d | Forma    | Cubierto | Servidum bre | Total Garajes |
|--|---------|--------------|-------------|--------|------------|----------|----------|--------------|---------------|
| 2  | Privado | 50N-111 6317 | 14.03       | Mt2    | Sencillo   | Paralelo | Si       |              | 1             |
| Observación  |         |              |             |        |            |          |          |              |               |
| Garaje en buen estado y ubicado en el sótano del edificio. |         |              |             |        |            |          |          |              |               |

| DEL ENTORNO        |             |                           |                            |                   |              |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBLAMIENTO URBANO        |                   |              |
|                    | Sector      | Inmueble                  |                            | Sector            |              |
| Energía            | SI          | SI                        | Alumbrado                  | SI                |              |
| Acueducto          | SI          | SI                        | Arborizacion               | SI                |              |
| Alcantarillado     | SI          | SI                        | Alamedas                   | SI                |              |
| Gas                | SI          | NO                        | 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       | mas de 500                | Andenes                    | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes       | Bueno       | 400-500                   | Sardineles                 | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento    | Bueno       | mas de 500                | Vías pavimentadas          | SI                | Bueno        |
| Asistencial        | Bueno       | mas de 500                | Tipo de vía                | concreto flexible |              |
| Escolar            | Bueno       | mas de 500                |                            |                   |              |
| Comercial          | Bueno       | mas de 500                |                            |                   |              |
| IMPACTO AMBIENTAL  |             |                           |                            |                   |              |

|              |   |        |    |             |    |
|--------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire         | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido        | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación: | Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. |        |    |             |    |

PROPIEDAD HORIZONTAL

|                                   |  |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 8123   |                  | Fecha escritura  | 05/11/1987      |    |
| Notaria escritura                 | 29a  |                  | Ciudad escritura | BOGOTA          |    |
| Valor administración              | 345.000  | Total unidades   | 80               | Terraza comunal | No |
| Condiciones                       | Solo construcción  | # Pisos edificio | 5                | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                | 24 horas   | Tanque           | Si               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No   | Shut             | Si               | Citófono        | Si |
| Aire acondicionado                | No   | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No   | Bomba eyectora   | Si               | Gimnasio        | No |
| Bicicletero                       | Si   | Garaje visitante | Si               | Golfito         | No |
| Calefacción                       | No   | Planta eléctrica | Si               | Jardín infantil | No |
| Piscinas                          | No   | Ascensores       | No               | #Ascensores     |    |
| #Sotanos                          | 1  |                  |                  |                 |    |
| Observación                       | Escritura: 8123, Fecha escritura: 05/11/1987, Notaría escritura: 29a, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 345.000, Total unidades: 80, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No |                  |                  |                 |    |

| ESTRUCTURA                |   |                            |                                      |                         |                   |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Tradicional                          | Estructura reforzada    | NO DISPONIBLE     |
| Material construcción     | Ladrillo  | Tipo estructura            | pórticos                             |                         |                   |
| Daños por Sismos          | No disponibles  | Ajustes sismos resistentes |                                      | 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 Manzana | Otro tipología vivienda |                   |
| Año construcción          | 1988  | Edad Inmueble              | 35 años                              | Vida útil               | 100               |
| Estado construcción       |   | %Avance                    |                                      |                         |                   |
| Licencia construcción     |   |                            |                                      |                         |                   |
| Observación               | Estructura con una vetustez de 35 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación. |                            |                                      |                         |                   |

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

|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón      | 0   | Jardin      | 0     | Zona verde  | 0     |
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

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 | Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 159 19B 26 IN 1 AP 403, GR 2 | VILLA MAGDALA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7390362

GEOGRAFICAS : 4° 44' 20.529''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0449379

GEOGRAFICAS : 74° 2' 41.7768''

MERCADO

| #            | DIRECCION            | # PISO | VALOR VENTA   | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO |
|--------------|----------------------|--------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|----------|
| 1            | AP EL MISMO EDIFICIO | 5      | \$270,000,000 | .97 | \$261,900,000  | 1        | \$22,000,000        |                    | \$0                    | \$3,855,053.83 |          |
| 2            | AP EL MISMO EDIFICIO | 2      | \$287,000,000 | .97 | \$278,390,000  | 1        | \$22,000,000        |                    | \$0                    | \$4,120,038.57 |          |
| 3            | AP EL MISMO EDIFICIO | 3      | \$280,000,000 | .97 | \$271,600,000  | 1        | \$22,000,000        |                    | \$0                    | \$4,010,927.21 |          |
| Del inmueble |                      |        |               | .   | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |          |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 35      | 62.23           | 62.23        | .95             | 1.0         | .99         | 1.0           | 1.0              | 0.94                | \$3,625,678.13 |
| 2 | 35      | 62.23           | 62.23        | .95             | 1.0         | 1.02        | 1.0           | 1.0              | 0.97                | \$3,992,317.37 |
| 3 | 35      | 62.23           | 62.23        | .95             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 0.95                | \$3,810,380.85 |
|   | 35 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,809,458.78 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$183,321.36   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 4.81%          |

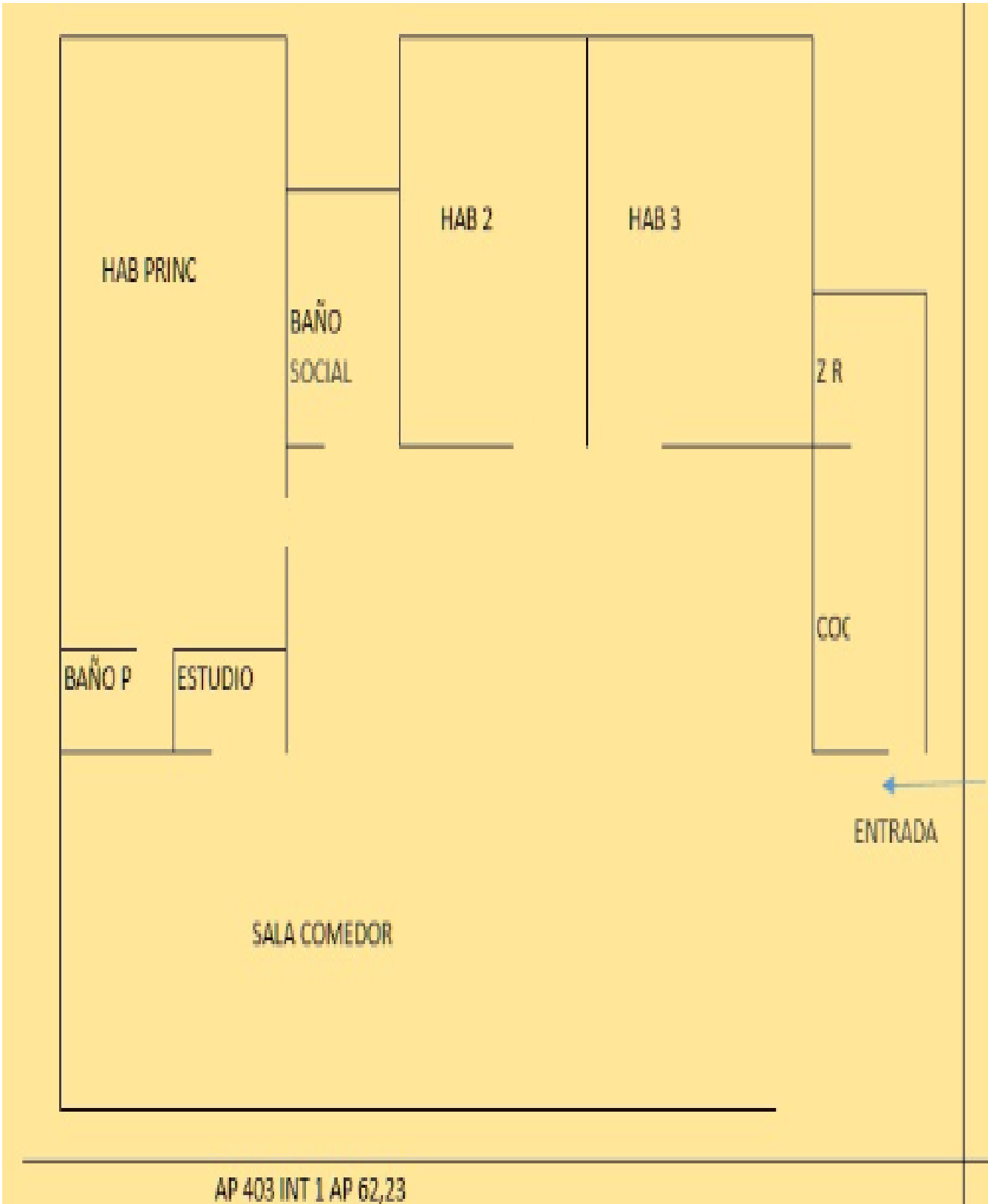
|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,992,780.14 | TOTAL | \$248,470,708.27 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$3,626,137.42 | TOTAL | \$225,654,531.90 |
| VALOR TOTAL  | \$237,062,619.88 |                |       |                  |

|  |
|--|
| Observaciones:   |
| Enlaces:<br><div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/estrella-del-norte/bogota/10173441">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/estrella-del-norte/bogota/10173441</a>2-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/estrella-del-norte/bogota/10120614">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/estrella-del-norte/bogota/10120614</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maodala/bogota/7826280">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maodala/bogota/7826280</a></div> |



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 6

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS 6

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina





## FOTOS 6

Zona de Ropas



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



## FOTOS 6

Closet 3



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Shut de BasurasCJ





## FOTOS 6

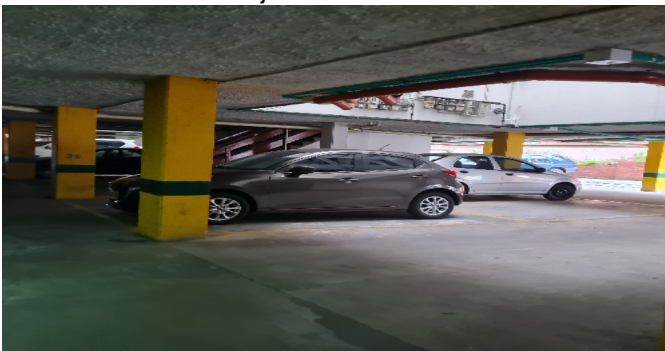
Shut de BasurasCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



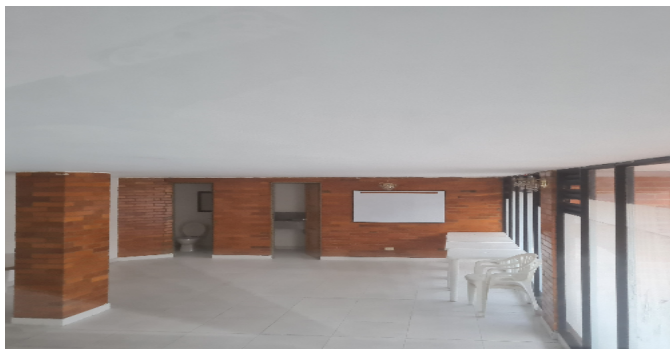
Escalera comn CJ





## FOTOS 6

Saln SocialCJ



Otras Zonas SocialesCJ



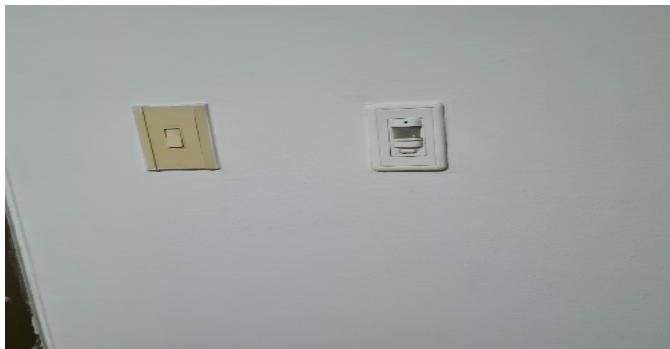
Otras Zonas SocialesCJ



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 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-91527222



PIN de Validación: b21f0ad0



<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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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  
**19 Mayo 2020**

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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b21f0ad0



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b21f0ad0



## 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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b21f0ad0



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2

Teléfono: 3246813964

Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693. El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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: b21f0ad0



## PIN DE VALIDACIÓN

**b21f0ad0**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal