



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-13930616

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	HEDER FABIAN HERNANDEZ GUZMAN				FECHA VISITA	25/08/2023
NIT / C.C CLIENTE	13930616				FECHA INFORME	29/08/2023
DIRECCIÓN	KR 8H 164C 19 AP 101				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	SANTA TERESA				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS					
IDENTIFICACIÓN	60394693					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	GUZMAN VDA DE HERNANDEZ TERESA					
NUM.	122 Escritura	De #NOTARIA	60	FECHA	27/01/2012	M. INMOB.
ESCRITURA	Propiedad				AP 101	N°
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca			50N-20114212
ESCRITURA						
CEDULA	164B 25 18 2					
CATASTRAL						
CHIP	AAA01080WEP					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LOS BALCONES DEL NORTE					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1/8					

OBSERVACIONES GENERALES

Se perdió la visita, se asistió, pero no permitieron la entrada del perito. Se cierra por tiempos, se informa al solicitante, que debe cancelar segunda visita, y que debe coordinar con el propietario, para que permitan el acceso a nuestro perito.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala		
Comedor		
Cocina		
Baño		
Piso		
Techo		
Muro		
Carpintería		

DEPENDENCIAS

Sala	0	Estudio	0	Alcobas	0
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAlo	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 0.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se perdió la visita, se asistió, pero no permitieron la entrada del perito. Se cierra por tiempos, se informa al solicitante, que debe cancelar segunda visita, y que debe coordinar con el propietario, para que permitan el acceso a nuestro perito.

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.20		AREA	M2	51.20	
AREA PRIVADA	M2	51.20		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.20		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	51.20	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8H 164C 19 AP 101 | SANTA TERESA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2101, fecha: 21/05/1992, Notaría: 35 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	NO
Energía Eléctrica	SI	NO
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Regular
Nº de Pisos	
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 8H 164C 19 AP 101

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 28 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación, el enchape de la fachada esta levantado.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 101	101	M2	\$	nan%	\$0.00
TOTALES					NAN%	\$0.00
Valor en letras		Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL						\$0.00
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Se perdió la visita, se asistió, pero no permitieron la entrada del perito. Se cierra por tiempos, se informa al solicitante, que debe cancelar segunda visita, y que debe coordinar con el propietario, para que permitan el acceso a nuestro perito.

Jurídica: En documentos aportados no hay anotaciones pendientes.

Garaje: En documentos no hacen mención de parqueadero.

Entorno: 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: 2101, Fecha escritura: 21/05/1992, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA, Condiciones: Solo construcción, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Shut: No, Citófono: No, Bomba eyectora: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Planta eléctrica: No, Ascensores: No

Estructura: Estructura con una vetustez de 28 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación, el enchape de la fachada esta levantado.

Dependencia: No se pudo acceder al inmueble.

Acabados: No se pudo acceder al inmueble.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APARTAMENTO ENE L SECTOR	3	\$220,000,000	.97	\$213,400,000		\$0		\$0	\$4,026,415.09	3123958586
2	APARTAMENTO ENE L SECTOR	2	\$255,000,000	.97	\$247,350,000	1	\$15,000,000		\$0	\$3,872,500.00	3212163945
3	APARTAMENTO ENE L SECTOR	3	\$225,000,000	.97	\$218,250,000		\$0		\$0	\$4,117,924.53	3187077945
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	53	53	1.0	1.0	.97	1.0	1.0	0.97	\$3,905,622.64
2	15	60	60	1.0	1.0	.98	1.0	1.0	0.98	\$3,795,050.00
3	15	53	53	1.0	1.0	.97	1.0	1.0	0.97	\$3,994,386.79
	28 años									
								PROMEDIO	\$3,898,353.14	
								DESV. STANDAR	\$99,867.03	
								COEF. VARIACION	2.56%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,998,220.17	TOTAL	\$204,708,872.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,798,486.12	TOTAL	\$194,482,489.14
VALOR TOTAL	\$0.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/granada-norte/bogota/7534218>

2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-teresa/bogota/10140401>

3-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-teresa/bogota/8044334>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8H 164C 19 AP 101 | SANTA TERESA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

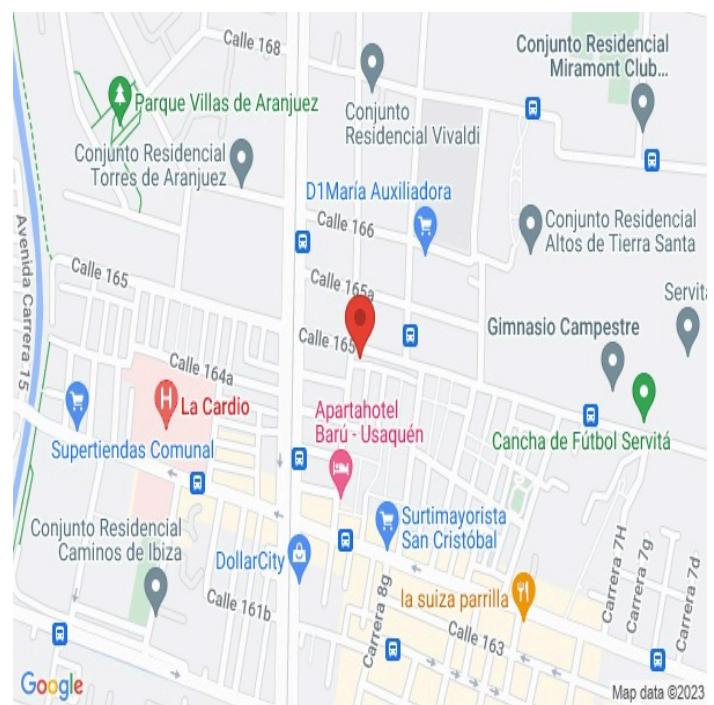
Latitud: 4.7425298

Longitud: -74.0305778

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 33.108''

Longitud: 74° 1' 50.0808''



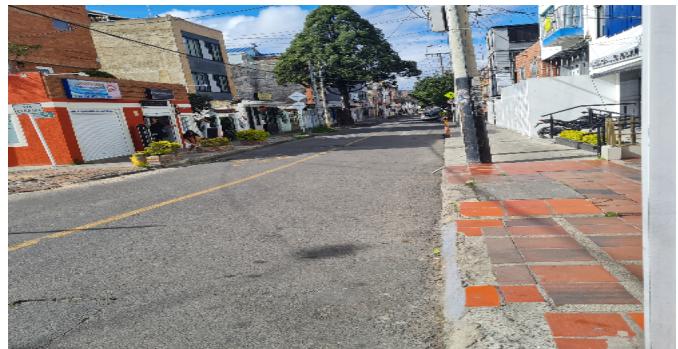
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



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 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 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-13930616