



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-79309991

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| CLIENTE           | HUGO HERNEY RIOS SERRANO     |
| NIT / C.C CLIENTE | 79309991                     |
| DIRECCIÓN         | KRA 119 NO 64-55 BQ 8 AP 101 |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2             |
| BARRIO            | ENGATIVA PUEBLO              |
| CIUDAD            | Bogotá D.C.                  |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca                 |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial              |
| VALUADOR          | GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ |
| IDENTIFICACIÓN    | 91528506                     |

## ANTECEDENTES

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| FECHA VISITA     | 05/09/2023                                      |
| FECHA INFORME    | 07/09/2023                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 35 años                                         |
| REMODELADO       |                                                 |
| OCUPANTE         | Arrendatario                                    |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda                                        |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                                 |             |              |       |            |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | JULIO CESAR MAYORGA BELTRAN                     |             |              |       |            |
| NUM.                         | 289 EscrituraDe                                 | #NOTARIA    | 67           | FECHA | 07/02/2017 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                                       |             |              |       |            |
| CIUDAD                       | Bogotá D.C.                                     | DEPTO       | Cundinamarca |       |            |
| ESCRITURA                    |                                                 |             |              |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 005636600100801001                              |             |              |       |            |
| CHIP                         | AAA0155NjNX                                     |             |              |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | NO APORTADA                                     |             |              |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | SEVILLA CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE RESIDENCIAL |             |              |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                                           | MENSUALIDAD | 150000       | VRxM2 | 2923.41    |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.3072%                                         |             |              |       |            |

|             |             |
|-------------|-------------|
| M. INMOB.   | Nº          |
| AP 101 BQ 8 | 50C-1487678 |

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, la dirección fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.

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.

## DEPENDENCIAS

|         |        |          |   |         |   |
|---------|--------|----------|---|---------|---|
| Sala    | 1      | Estudio  | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1      | Estar    | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina  | SemInt | AlcServ. | 0 | Terraza |   |
| Zropa   | 0      | BServ    | 0 | Jardín  | 0 |
| Patio   | 0      | Bsocial  | 1 | Balcón  | 0 |

|             |    |           |    |            |    |
|-------------|----|-----------|----|------------|----|
| Garajes     | 30 | Exclusivo | SI | Sencillo   | SI |
| Cubierto    | SI | Privado   | NO | Doble      | NO |
| Descubierto | NO | Comunal   | NO | Servidumb. | NO |
| IntegralAla | NO |           |    |            |    |
| Vivienda    |    |           |    |            |    |

## ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala        | Normal  | Bueno. |
| Comedor     | Normal  | Bueno. |
| Cocina      | Normal  | Bueno. |
| Baño        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

## DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | Si | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | Si | Ginmnasio      | No | BombaEyectora  | Si |
| Porteria     | Si | Tanque         | Si | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 169,904,752.78

VALOR ASEGURABLE \$ COP 169,904,753.00

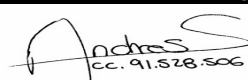
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

  
 GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
 Perito Actuante  
 C.C: 91528506  
 RAA: AVAL-91528506

  
 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 | 210                    |
| Garajes                    | Si tiene <b>No. 30</b> |
| Tipo de Garaje             | Común uso exclusivo    |

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 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  | S/I   | AREA                  | M2    | 51         |
| AREA PRIVADA    | M2  | 51.31 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 97.501.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 51    | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 51.31 |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KRA 119 NO 64-55 BQ 8 AP 101 | ENGATIVA PUEBLO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 122, fecha: 31/03/1998, Notaría: UNICA y ciudad: Cota.

**SECTOR**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 100-200           |
| Escolar           | Bueno                 | 300-400           |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 100-200           |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 100-200           |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                        |
| Tipo                     | Mampostería Confinada        |
| Avance(En construcción)  | 100%                         |
| Estado de conservación   | Bueno                        |
| N° de Pisos              | 6                            |
| N° de Sótanos            | 0                            |
| Vida Útil                | 100                          |
| Vida Remanente           | 65                           |
| Estructura               | Tradicional                  |
| Material de Construcción | concreto reforzado           |
| Fecha de Remodelación    |                              |
| Daños previos            | NO                           |
| Ubicación                | KRA 119 NO 64-55 BQ 8 AP 101 |

|                         |                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI                                          |
| Cubierta                | Placa de concreto                           |
| Fachada                 | ladrillo a la vista                         |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                              |
| Irregularidad Planta    | SI                                          |
| Irregularidad Altura    | No                                          |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción     | 1988                                        |

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | AP 101 BQ 8 | 51.31 | M2     | \$3,311,338.00 | 100.00%     | \$169,904,752.78        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$169,904,752.78</b> |

Valor en letras

Ciento sesenta y nueve millones novecientos cuatro mil setecientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$169,904,752.78**

### OFERTA Y DEMANDA

|                                                     |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12                                                                                                                                                                                   |
| <b>Perspectivas de valoración:</b>                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias                                                        |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             | 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. |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.                                                                                                                         |

### SALVEDADES

**General:** El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, la dirección fue tomada de los documentos jurídicos suministrados. **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.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 122, Fecha escritura: 31/03/1998, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Cota, Administración: 150000, Total unidades: 210, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.

### 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            | sevilla parque residencial | 1      | \$150,000,000 | .97 | \$145,500,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,910,000.00 | 3172335599 |
| 2            | sevilla parque residencial | 1      | \$170,000,000 | .97 | \$164,900,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$3,298,000.00 | 3176465243 |
| 3            | sevilla parque residencial | 5      | \$138,000,000 | .97 | \$133,860,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$3,187,142.86 | 3102446218 |
| 4            | sevilla parque residencial | 2      | \$139,400,000 | .97 | \$135,218,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$3,219,476.19 | 3102549369 |
| Del inmueble |                            | 2      |               | .   | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 35      | 50              | 50           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.05             | 1.05                | \$3,055,500.00 |
| 2 | 35      | 50              | 50           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.05             | 1.05                | \$3,462,900.00 |
| 3 | 35      | 42              | 42           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.05             | 1.05                | \$3,346,500.00 |
| 4 | 35      | 42              | 42           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.05             | 1.05                | \$3,380,450.00 |
|   | 35 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,311,337.50 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$177,423.18   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 5.36%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,488,760.68 | TOTAL | \$179,008,310.61 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$3,133,914.32 | TOTAL | \$160,801,143.64 |
| VALOR TOTAL  | \$169,904,752.78 |                |       |                  |

## Observaciones:

Se da valor agregado por el garaje común de uso exclusivo.

## Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sabana-del-dorado/bogota/8119527>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-palmar/bogota/10110514>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bellavista-occidental/bogota/10171459>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-palmar/bogota/8144608>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KRA 119 NO 64-55 BQ 8 AP 101 | ENGATIVA PUEBLO | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

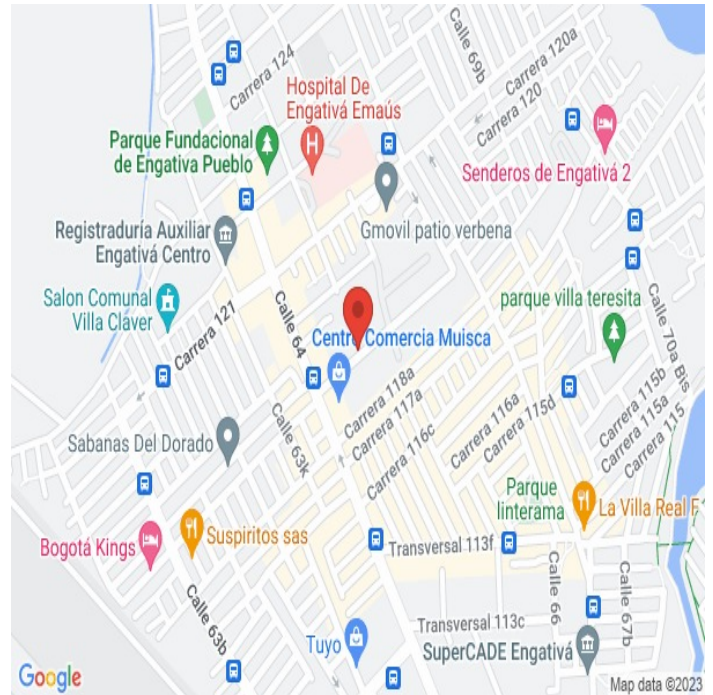
**Latitud:** 4.713035

**Longitud:** -74.140063

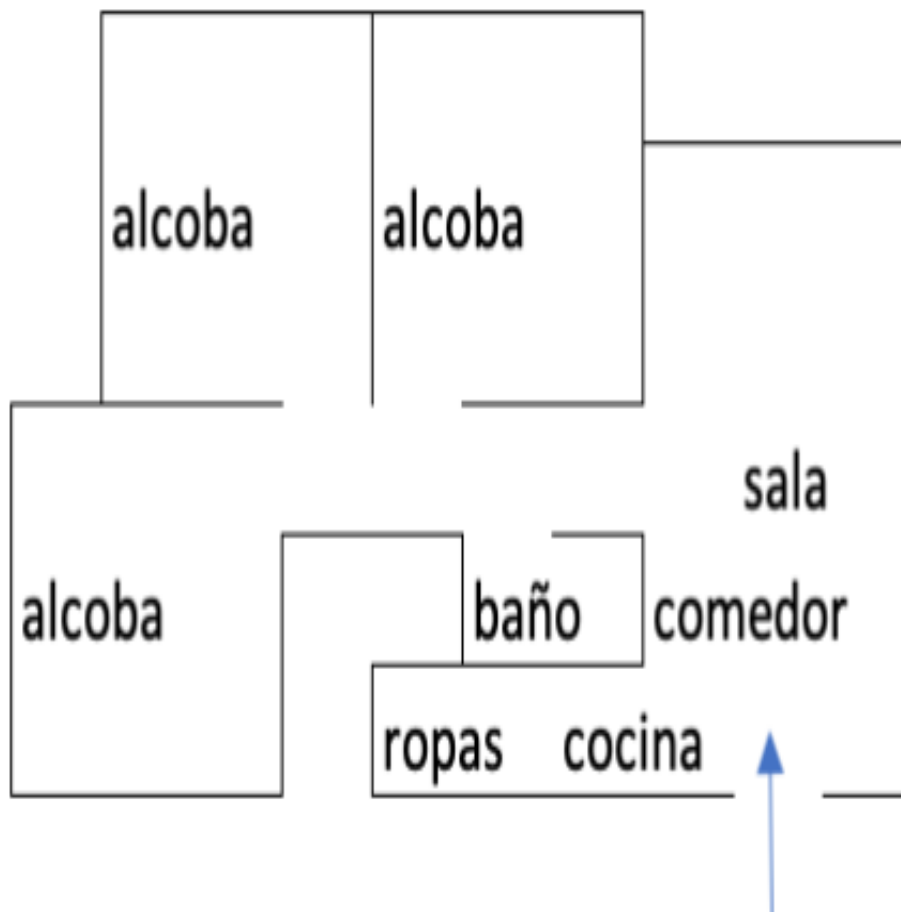
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 42' 46.9254"

**Longitud:** 74° 8' 24.2262"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina

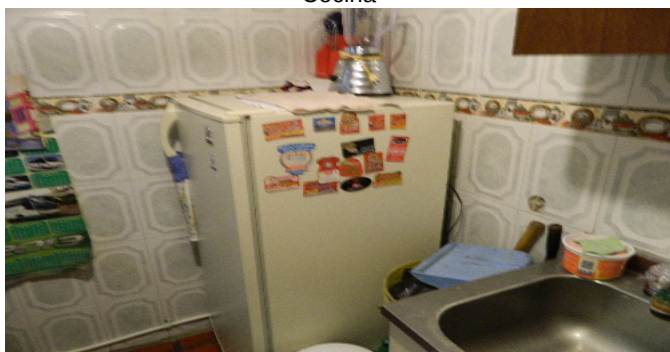


Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

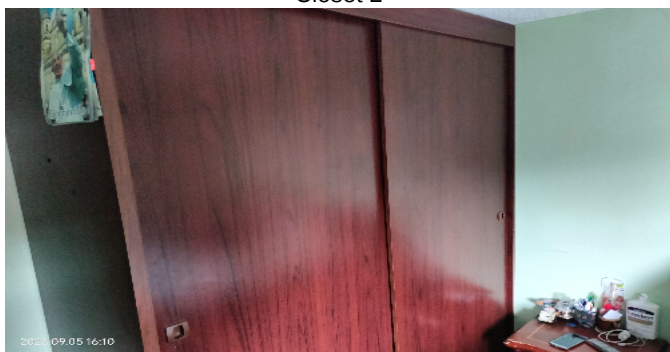
Closet 1



Habitación 3



Closet 2



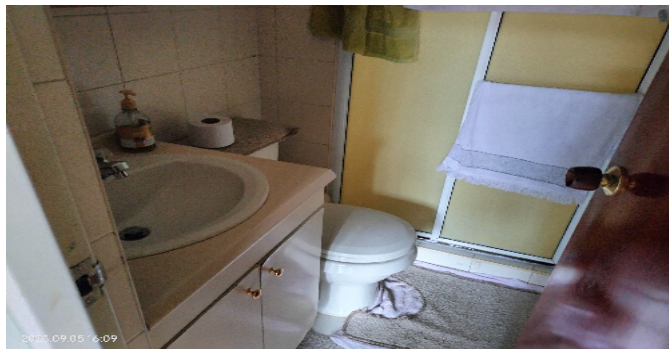
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



BicicleteroCJ



Garajes para motosCJ



Areas CltEscritura

|                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CARÁTULA DE INFORMACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                  |  |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA No. <u>50C-1487678</u>                                                                                                                                                                                                   |  |
| CÉDULA CATASTRAL No. <u>005636600100801001</u>                                                                                                                                                                                                  |  |
| UBICACIÓN DEL PREDIO                                                                                                                                                                                                                            |  |
| DEPARTAMENTO: <u>CUNDINAMARCA</u>                                                                                                                                                                                                               |  |
| MUNICIPIO: <u>BOGOTÁ D.C.</u>                                                                                                                                                                                                                   |  |
| INMUEBLE: <u>APARTAMENTO NÚMERO 101 DEL BLOQUE NÚMERO 8 Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NÚMERO 9 DE LA TORRE NÚMERO 8</u>                                                                                                                    |  |
| URBANO: <u>XX</u>                                                                                                                                                                                                                               |  |
| NOMBRE O DIRECCIÓN: <u>QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "MUISCA" MANZANA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA CON EL NÚMERO 62-75 DE LA CARRERA 119 HOY CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO 64-75 DE LA CARRERA 119.</u> |  |

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Areas CltEscritura

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supremotorio.gov.co](https://certificados.supremotorio.gov.co)

**SNR** Superintendencia  
de Notariado  
y Registro

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230803607380532593 Nro Matricula: 50C-1487678  
Pagina 1 TURNO: 2023-548718

Impreso el 3 de Agosto de 2023 a las 02:12:18 PM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 04-09-1998 RADICACIÓN: 1998-81005 CON: ESCRITURA DE: 08-05-1998  
CODIGO CATASTRAL: AAA01556 UNICODO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NOMBRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenido en ESCRITURA Nro 122 de fecha 31-03-98 en NOTARIA UNICA de COTA/APT 301 EDIFICIO 8 MANZANA II compra de 51.31 M2 PRIVADA  
CONSTRUIDA con coeficiente de 0.3072% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1991 SEGUN ESCRITURA DE ADICION 2148 DE 03-07-2007 NOT 63 DE  
87A. EL COEFICIENTE ACTUAL ES DEL 0.2593%.

DE NOTARIADO

Areas CltEscritura

**GENERALIDADES Y LINDEROS ESPECIALES**

Está localizado en el nivel SEGUNDO PISO del BLOQUE OCHO (8) del denominado III SECTOR de la Manzana II del CONJUNTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR denominado "RESIDENCIAL MUISCA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

Tiene una altura de dos metros veinte centímetros (2.20 mts) y cuenta con un área privada de cincuenta y un metros cuadrados con treinta y un decímetros cuadrados (51.31 mts) y sus linderos son:

**NORTE:** Entre los mojones uno (1) y cuatro (4), en línea quebrada que bordea

## 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 prevaletientes 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 LRCAJA-79309991



PIN de Validación: a9ce0a63



## 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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9ce0a63



#### 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  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 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  
15 Oct 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  
26 Abr 2018

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9ce0a63



## 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  
15 Oct 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  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 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  
15 Oct 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: a9ce0a63



Fecha de inscripción  
**15 Oct 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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: a9ce0a63



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



**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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506.**

**El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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**

**a9ce0a63**

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