



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1098636811

Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 7 42 45 AP 306	
Barrio	Chapinero	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CARRANZA NIÑO LUZ STELLA 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CESAR JULIAN HERRERA RAMIREZ

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 **CARRANZA NIÑO LUZ STELLA Y OTROS** ubicado en la KR 7 42 45 AP 306 Chapinero, 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 \$225,688,639.50 pesos m/cte (Doscientos veinticinco millones seiscientos ochenta y ocho mil seiscientos treinta y nueve).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 306	40.50	M2	\$5,572,559.00	100.00%	\$225,688,639.50
TOTALES					100%	\$225,688,639.50

Valor en letras

Doscientos veinticinco millones seiscientos ochenta y ocho mil seiscientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO

RAA Nro: AVAL-30050594

C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.0956
Integral	0	5,572,559	Valor del avalúo en UVR	639,171.49
Proporcional	0	225,688,640	Valor asegurable	225,688,640
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: El inmueble se encuentra ubicado en la KR 7 42 45 AP 306, cuenta con servicios públicos, no tiene garaje, ni depósito.</p> <p>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.</p> <p>Garaje: El inmueble no cuenta con garaje, el edificio cuenta con dos sótanos de parqueaderos.</p> <p>Entorno: El sector donde se encuentra el inmueble se encuentra consolidado, cuenta con buen amoblamiento urbano, sin impacto ambiental negativo.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 4914, Fecha escritura: 26/12/1984, Notaría escritura: 14, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: S/I, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 2</p> <p>Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social:</p>			

1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS: pisos en cerámica

MUROS: pintados y pañetados

COCINA: cocina integral, gabinetes en madera, horno y campana extractora, mesón en granito.

BAÑO: pisos y muros enchapados en cerámica, división en vidrio templado, gabinete en madera.

PUERTAS Y VENTANAS; Puertas en madera, closet en madera.

El apartamento se encuentra totalmente remodelado, según información en visita desde hace 4 años.

GENERAL

Código	LRCAJA-10986 36811	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	CESAR JULIAN HERRERA RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098636811	Teléfono	3212359812
Email	cesarh_r87@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	CARRANZA NIÑO LUZ STELLA Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51663268	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 7 42 45 AP 306				
Conjunto	EDIFICIO LUCIA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Chapinero	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la KR 7 42 45 AP 306, cuenta con servicios públicos, no tiene garaje, ni depósito. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.???????				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	306		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA	M2	40.50
AREA PRIVADA	M2	40.50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	172.841.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.50

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

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3120	EscrituraDePropiedad	19/10/2016	QUINTA	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-843791	03/10/2023	AAA0088LOZE	2.43%	42 7 3 39	Apto 306

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje, el edificio cuenta con dos sótanos de parqueaderos.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble se encuentra consolidado, cuenta con buen amoblamiento urbano, sin impacto ambiental negativo.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4914		Fecha escritura	26/12/1984	
Notaria escritura	14		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	S/I	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No

Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 4914, Fecha escritura: 26/12/1984, Notaría escritura: 14, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: S/I, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 2				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1985	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

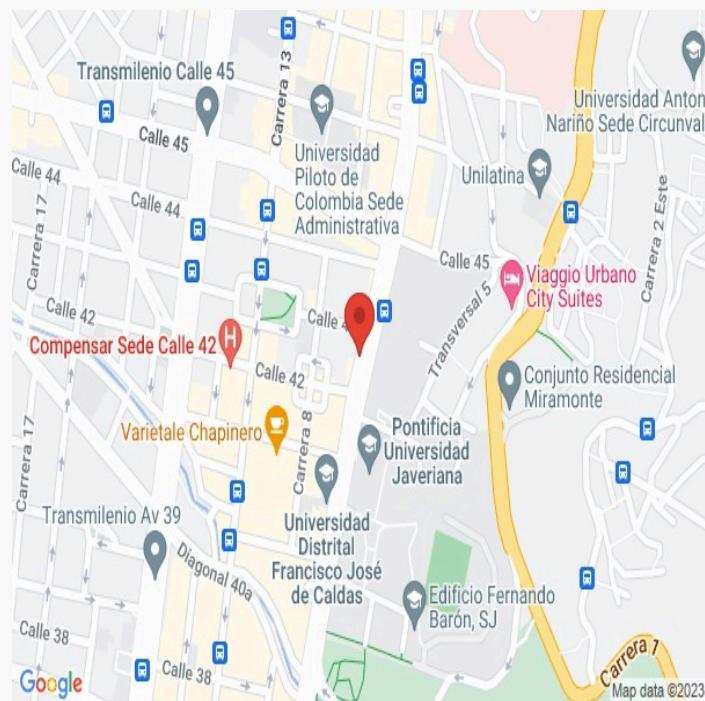
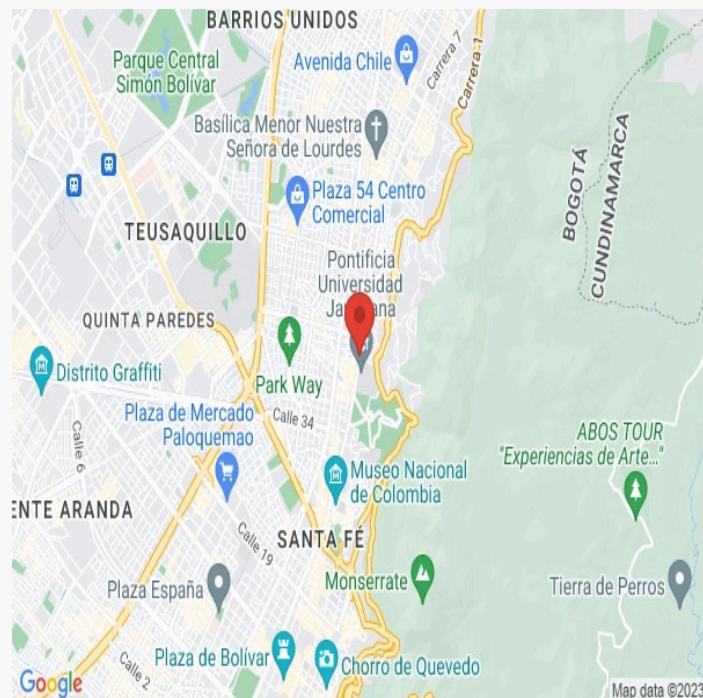
ACABADOS

	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	PISOS: pisos en cerámica MUROS: pintados y pañetados COCINA: cocina integral, gabinetes en madera, horno y campana extractora, mesón en granito. BAÑO: pisos y muros enchapados en cerámica, división en vidrio templado, gabinete en madera. PUERTAS Y VENTANAS: Puertas en madera, closet en madera. El apartamento se encuentra totalmente remodelado, según información en visita desde hace 4 años.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 7 42 45 AP 306 | Chapinero | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.62992689499998
GEOGRAFICAS : 4° 37' 47.7372''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.064852458
GEOGRAFICAS : 74° 3' 53.4672''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Chapinero	3	\$239,000,000	0.95	\$227,050,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,380,825.57	3124355780
2	Chapinero	1	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,723,214.29	3045634885
3	Chapinero	5	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	0	\$		\$	\$5,613,636.36	3142444326
Del inmueble		306		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	45	37.55	37.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,380,825.57
2	30	32	28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,723,214.29
3	30	33	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,613,636.36
	38 años									
									PROMEDIO	\$5,572,558.74
									DESV. STANDAR	\$174,851.47
									COEF. VARIACION	3.14%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,747,410.21	TOTAL	\$232,770,113.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,397,707.27	TOTAL	\$218,607,144.38
VALOR TOTAL		\$225,688,639.50		

Observaciones:

Enlaces:

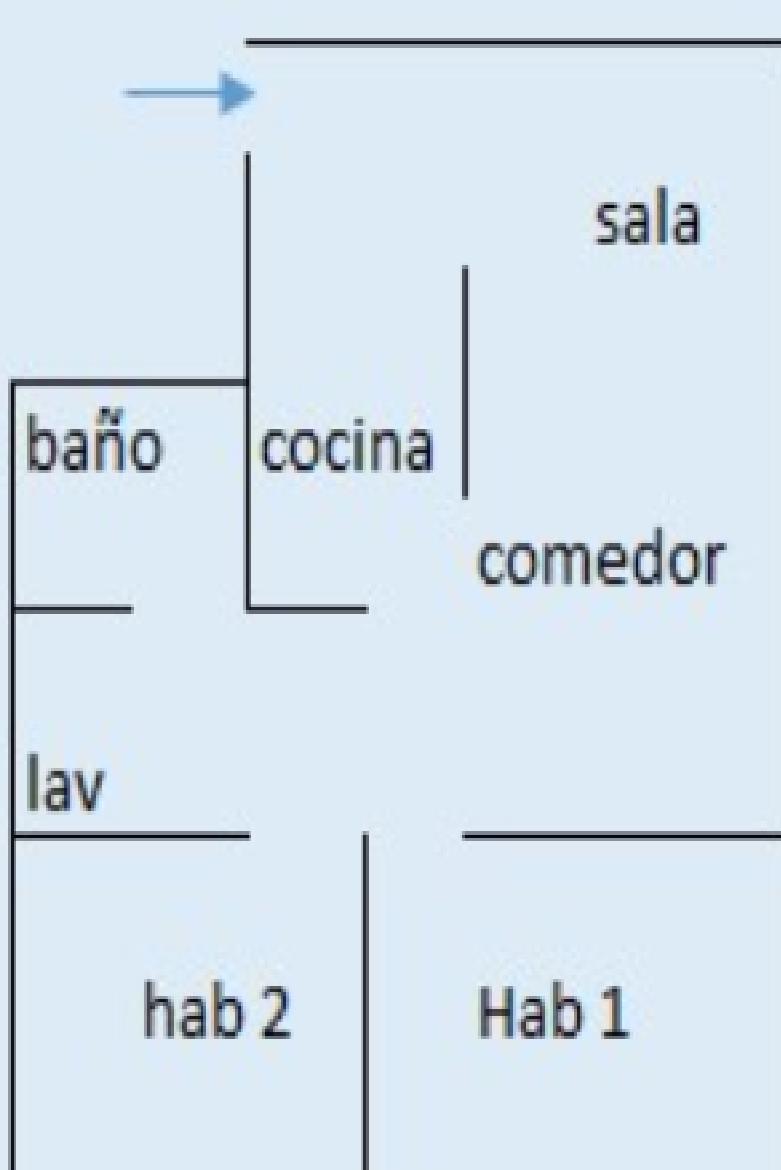
1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-sucre-bogota-2584396>

2-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero-alto/bogota/8249229>

3-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero/bogota/10163282>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

plano



AREA PRIVADA: 40,50 m²

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

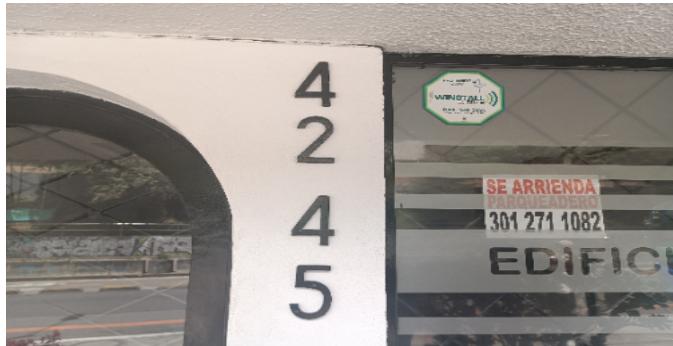


Fachada del Inmuble

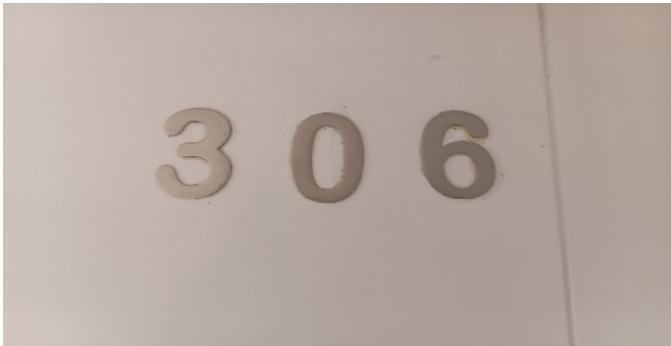


FOTOS

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



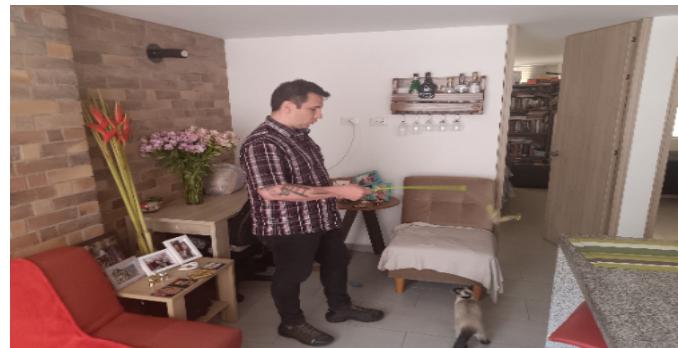
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS

Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



Guardarropa 2



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 1



Baño Social 1



OTRAS



Áreas o Documentos

SUCESION DE JOSE FIDOLIO URREGO R. POR SENTENCIA DEL 16 04 56 JUEZ 2 CTO DE BOGOTA, Y OTRA PARTE ADQUIRIO HECOL LTDA. HIDROESTRUCTURAS DE COLOMBIA POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A MARIA DEL CARMEN ISABEL VANEGRAS DE URREGO POR ESCRITURA 2507 DEL 19 11 79 NOTARIA 19 DE BOGOTA Y ESTA ADQUIRIO COMO YA SE EXPRESO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

- Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
 KR 7 42 45 AP 306 (DIRECCION CATASTRAL)
 4) AK 7 42 45 AP 306 (DIRECCION CATASTRAL)
 3) CARRERA 7 42A-46 EDIFICIO LUCIA
 2) CARRERA 7 42A-45 EDIFICIO LUCIA
 1) CARRERA 7 42A-41 APARTAMENTO 308 EDIFICIO LUCIA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(n) SIGUIENTE(n) (En caso de integración y otros)
 50C - 133331

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-08-1984 Radicacion: 65460

Dato: ESCRITURA 758 del 02-05-1984 NOTARIA 24 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: :210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (MAYOR EXTENSION)

Áreas o Documentos

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

Certificado generado con el Pin No: 230927156863189715 Nro Matricula: 50C-843791

Página 1

Impreso el 27 de Septiembre de 2023 a las 01:32:34 PM

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

No Será valido sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL- 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DISTRITO BOGOTA-D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C. FECHA APERTURA: 08-02-1985 RADICACION: 1984-153293 CON SIN INFORMACION DE: 28-12-1984 CODIGO CATASTRAL: AAAMBIL0ZEC0D CATASTRAL ANT: 4273 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABINA Y LINDEROS

APARTAMENTO #306 LOCALIZADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE B. CON AREA PRIVADA DE 46.50 MTRS 2. COEFICIENTE DE 2.43% Y CUYOS LINDEROS OBREN EN LA ESCRITURA PUBLICA #4914 DE 26-12-84 NOTARIA 24 DE BOGOTA. ACTUALIZACION DE LA ESCRITURA 17/11/06 08/06/2006 JULIO DE 1.984. COMPLEJO: FAIRFIELD

HECOL LTDA. HIDROESTRUCTURAS DE COLOMBIA LTDA. ADQUIRIO PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A LUCIA AGUILERA VDA DE URREGO SEGUN ESCRITURA 148 DEL 3 DE FEBRERO DE 1.984 NOTARIA 24 REGISTRADA EN FOLIO DE MITRACULA 060013331; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A JORGE DIAZ POR ESCRITURA 5049 DEL 21 12 77 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA LUIS FRANCISCO URREGO POR ESCRITURA 21630E 12-06-77 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA DE ALVARO URREGO BERNAL POR ESCRITURA 7019 DEL 24 09 73 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO PTA. HACENDARIO PTA. IMPUESTO A CARGO

AÑO GRAVABLE 2023

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia Recibido 23011341480 401

Factura Número 202300104181341434

401

QR

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO	2. DIRECCION	3. MATRICULA INMOBILIARIA
1) C.R.P. AAAMBIL0ZEC0D	KR 7 42 45 AP 206	050C00843791
4. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		
4) TIPO: S. Nro IDENTIFICACION	6) NOMBRES Y APELLIDOS D. RAZON SOCIAL	7) % PROPIEDAD
CC 51982208	CAROLINA NARVARES URREGO	33.33%
CC 9316304978	JUAN ZAMORA CARRASCO	33.33%
CC 1016019373	JUAN ZAMORA CARRASCO	33.33%
8. CALIDAD 9. ERECCION DE NOTIFICACION IG. MUNICIPIO		
CL 110 A 110 AB 110B		
AP 142 AB 142 AB 142		
AE 100 200 AB 100 200		
AE 100 200 AB 100 200		
11. OTROS		
12. LIQUIDACION FACTURA		
12) ANUALIZO CATASTRAL \$ 172.541.000	13) DESTINO HACENDARIO 61-NESIDENTIAL	14) TARIFA 5.7 X MIL
17) IMPUESTO A CARGO \$ 985.000	18) DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL \$ 71.000	15) % EXENCION 0%
19) IMPUESTO AJUSTADO \$ 914.000		
D. PAGO CON DESCUENTO		
20) VALOR A PAGAR UP \$ 914.000	Hasta 12/10/2023 \$ 914.000	
TD \$ 91.000	desde 13/10/2023 \$ 0	
DA \$ 0	desde 14/10/2023 \$ 0	
TP \$ 823.000	desde 15/10/2023 \$ 914.000	
21. TOTAL A PAGAR		

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---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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-1098636811

Transacción Aprobada

Si requiere más información acerca de la transacción, por favor contactarse al número telefónico: **7447376**

Esta es la información sobre su pago:

DATOS DE LA EMPRESA

Empresa:	CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
Dirección:	AV CRA 15 # 124 - 47 OFICINA 802 - Bogotá, D.C. - Colombia
Teléfono:	7447376
Nit:	9008700275

DATOS DEL CLIENTE

Número de Identificación:	30050594
Nombre Completo Avaluador:	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Email:	lucia_1803@hotmail.com
IP:	172.16.50.47

FORMA DE PAGO

DATOS DEL PAGO

Medio de Pago:	Pagos ACH PSE
Fecha del Pago:	22/05/2020
Ticket ID:	613

FORMA DE PAGO

Transacción/CUS:	633052430
Tipo de usuario:	Persona
Estado Transacción:	Transacción Aprobada
Concepto:	Costos ERA
Ciclo Transacción:	5
Banco:	BANCOLOMBIA
Cód. de servicio:	1001
Total:	620000
Total Iva:	0
No. Pago:	613

* Esta transacción esta sujeta a verificación

IMPRIMIR ESTA PÁGINA