



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0**

**AVALUO: LIC\_FDLRUU CMA-006-2023**

|                         |                        |                        |  |
|-------------------------|------------------------|------------------------|--|
| <b>Fecha del avalúo</b> | 29/12/2023             | <b>Fecha de visita</b> |  |
| <b>Dirigido a</b>       | LR_LICITACIONES        |                        |  |
| <b>Dirección</b>        | CL 32 SUR 23 62 BOGOTÁ |                        |  |
| <b>Barrio</b>           |                        |                        |  |
| <b>Ciudad</b>           | Bogotá D.C.            |                        |  |
| <b>Departamento</b>     | Cundinamarca           |                        |  |
| <b>Propietario</b>      |                        |                        |  |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C., 29/12/2023

Señor(es):

**LR\_LICITACIONES**

Avalúo solicitado por: ALCALDIA LOCAL RAFAEL URIBE URIBE

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 ubicado en la CL 32 SUR 23 62 BOGOTÁ , 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 \$0.00 pesos m/cte (Cero).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área                              | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %  | Valor total |
|---|-------------|------|--------|----------------|----|-------------|
| TOTALES                                   |             |      |        |                | 0% | \$0         |
| Valor en letras<br>Cero Pesos Colombianos |             |      |        |                |    |             |

Perito actuante

ING. ANGEL IVAN CUY BAEZ  
RAA Nro:  
C.C: 1018472296

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |          |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 355.2120 |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 0.00     |
| Proporcional             | 0       | 0            | Valor asegurable                 | 0        |
| % valor proporcional     |         |              | Tiempo esperado comercialización |          |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |          |
| Observación calificación |         |              |                                  |          |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación |  |
|-------------|--|

| GENERAL                              |                                   |               |               |               |    |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----|
| Código                               | LIC_FDLRUU<br>CMA-006-2023        | Propósito     | 0             | Tipo avalúo   | 0  |
| Datos del dirigido a:                |                                   |               |               |               |    |
| Dirigido A                           | LR_LICITACIONES                   |               |               |               |    |
| Tipo identificación                  | NIT.                              | Documento     | LR900441334-1 | Email         |    |
| Datos del solicitante:               |                                   |               |               |               |    |
| Solicitante                          | ALCALDIA LOCAL RAFAEL URIBE URIBE |               |               |               |    |
| Tipo identificación                  | C.C.                              | Documento     | 899999061     | Teléfono      | 1  |
| Email                                | @1                                |               |               |               |    |
| Datos del propietario:               |                                   |               |               |               |    |
| Propietario                          |                                   |               |               |               |    |
| Tipo identificación                  | C.C.                              | Documento     |               | Ocupante      | -1 |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |                                   |               |               |               |    |
| Dirección                            | CL 32 SUR 23 62 BOGOTÁ            |               |               |               |    |
| Conjunto                             |                                   |               |               |               |    |
| Ciudad                               | Bogotá D.C.                       | Departamento  | Cundinamarca  | Estrato       |    |
| Sector                               | 0                                 | Barrio        |               | Ubicación     |    |
| Tipo Inmueble                        | Casa                              | Tipo subsidio | N/A           | Sometido a PH |    |
| Observación                          |                                   |               |               |               |    |

| CARACTERISTICAS GENERALES        |  |                       |  |                   |  |
|----------------------------------|--|-----------------------|--|-------------------|--|
| Uso actual                       |  | Piso inmueble         |  |                   |  |
| Clase inmueble                   |  | Otro                  |  | Método evaluación |  |
| Justificación de Metodología     |  |                       |  |                   |  |
| Forma Geometrica                 |  | Frente                |  |                   |  |
| Fondo                            |  | Relación frente fondo |  |                   |  |
| Perspectivas de valoración       |  |                       |  |                   |  |
| Actualidad edificadora           |  |                       |  |                   |  |
| Comportamien to Oferta y Demanda |  |                       |  |                   |  |

INFORMACIÓN JURÍDICA

| ESCRITURAS  |  |
|-------------|--|
|             |  |
| MATRÍCULAS  |  |
|             |  |
| Observación |  |

GARAJES Y DEPOSITOS

| Observación |  |
|-------------|--|
|-------------|--|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |                           | AMOBAMIENTO URBANO         |                   |              |
|--------------------|--------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
|                    | Sector | Inmueble                  |                            | Sector            |              |
| Energía            | NO     | NO                        | Alumbrado                  | NO                |              |
| Acueducto          | NO     | NO                        | Arborizacion               | NO                |              |
| Alcantarillado     | NO     | NO                        | Alamedas                   | NO                |              |
| Gas                | NO     | NO                        | Ciclo rutas                | NO                |              |
| CARACTERISTICAS    |        |                           |                            |                   |              |
| Uso predominante   |        | Área de actividad         |                            | Demanda / Interés |              |
| Estrato            |        | Barrio legal              | No                         | Topografia        |              |
| Transporte         |        | Condiciones de salubridad |                            |                   |              |
| EQUIPAMIENTO       |        |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |              |
|                    | Nivel  | Nivel Distancia           |                            | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas  |        |                           | Andenes                    | NO                |              |

|                 |  |  |                   |    |  |
|-----------------|--|--|-------------------|----|--|
| Áreas verdes    |  |  | Sardineles        | NO |  |
| Estacionamiento |  |  | Vías pavimentadas | NO |  |
| Asistencial     |  |  | Tipo de vía       |    |  |
| Escolar         |  |  |                   |    |  |
| Comercial       |  |  |                   |    |  |

| IMPACTO AMBIENTAL |    |        |    |             |    |
|-------------------|----|--------|----|-------------|----|
| Aire              | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido             | NO | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación:      |    |        |    |             |    |



| ESTRUCTURA                |  |                            |  |                         |  |
|---------------------------|--|----------------------------|--|-------------------------|--|
| Estado de la conservación |  | Estructura                 |  | Estructura reforzada    |  |
| Material construcción     |  | Tipo estructura            |  |                         |  |
| Daños por Sismos          |  | Ajustes sismos resistentes |  | Cubierta                |  |
| Fachada                   |  | Ancho fachada              |  | Irregularidad planta    |  |
| Irregularidad altura      |  | Tipología vivienda         |  | Otro tipología vivienda |  |
| Año construcción          |  | Edad Inmueble              |  | Vida útil               |  |
| Estado construcción       |  | %Avance                    |  |                         |  |
| Licencia construcción     |  |                            |  |                         |  |
| Observación               |  |                            |  |                         |  |

| DEPENDENCIAS             |  |                |  |                 |  |
|--------------------------|--|----------------|--|-----------------|--|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |  |                |  |                 |  |
| Sala                     |  | Comedor        |  | Cocina          |  |
| Baños Sociales           |  | Patio interior |  | Habitaciones    |  |
| Closet                   |  | Baños privados |  | Estar           |  |
| Bodega                   |  | Estudio        |  | Cuarto servicio |  |
| Baños servicio           |  | Zona ropas     |  | Local           |  |
| Balcón                   |  | Jardin         |  | Zona verde      |  |

|             |  |             |  |             |  |
|-------------|--|-------------|--|-------------|--|
| Oficina     |  | Ventilación |  | Iluminación |  |
| Observación |  |             |  |             |  |

ACABADOS

|             |      |         |        |      |      |       |      |             |
|-------------|------|---------|--------|------|------|-------|------|-------------|
|             | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad     |      |         |        |      |      |       |      |             |
| Estado      |      |         |        |      |      |       |      |             |
| Observación |      |         |        |      |      |       |      |             |

## 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 --- **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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 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 LIC\_FDLRUU CMA-006-2023**