



QR validez del avalúo



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

| AVALUO: LRCAJA-1023911521 |   |                 |            |
|---------------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo          |   | Fecha de visita | 14/03/2024 |
| Dirigido a                | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                 |            |
| Dirección                 | TV 29 # 22 - 9 SOACHA APTO 301 TORRE 13         |                 |            |
| Barrio                    | CIUDAD VERDE                                    |                 |            |
| Ciudad                    | Soacha  |                 |            |
| Departamento              | Cundinamarca                                    |                 |            |
| Propietario               | AYALA QUIROGA JHON ALEXANDER                    |                 |            |

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: BRIYID YURANY MARTINEZ ALVAREZ

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 **AYALA QUIROGA JHON ALEXANDER** ubicado en la TV 29 # 22 - 9 SOACHA APTO 301 TORRE 13 CIUDAD VERDE, de la ciudad de Soacha.

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 \$131,010,509.91 pesos m/cte (Ciento treinta y un millones diez mil quinientos 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](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      |
|--------------|--------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | TO 13 AP 301 | 51.91 | M2     | \$2,523,801.00 | 100.00% | \$131,010,509.91 |
| TOTALES      |              |       |        |                | 100%    | \$131,010,509    |

Valor en letras  
Ciento treinta y un millones diez mil quinientos nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
RAA Nro: AVAL-79803347  
C.C: 79803347

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 131,010,509.00 |
| Proporcional             | 0       | 131,010,509  | Valor asegurable                 | 131,010,509    |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |   |               |                                  |               |                 |
|--------------------------------------|---|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Código                               | LRCAJA-1023911521   | Propósito     | Modelo 8-14                      | Tipo avalúo   | valor comercial |
| Datos del dirigido a:                |   |               |                                  |               |                 |
| Dirigido A                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |               |                                  |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | NIT 860021967-7                  | Email         |                 |
| Datos del solicitante:               |   |               |                                  |               |                 |
| Solicitante                          | BRIYID YURANY MARTINEZ ALVAREZ  |               |                                  |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 1023911521                       | Teléfono      | 3168216016      |
| Email                                | briyid.martinez@correo.policia.gov.co   |               |                                  |               |                 |
| Datos del propietario:               |   |               |                                  |               |                 |
| Propietario                          | AYALA QUIROGA JHON ALEXANDER  |               |                                  |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 80123231                         | Ocupante      | Arrendatario    |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |   |               |                                  |               |                 |
| Dirección                            | TV 29 # 22 - 9 SOACHA APTO 301 TORRE 13   |               |                                  |               |                 |
| Conjunto                             | AZAFRAN CONJUNTO RESIDENCIAL  |               |                                  |               |                 |
| Ciudad                               | Soacha  | Departamento  | Cundinamarca                     | Estrato       | 3               |
| Sector                               | Urbano  | Barrio        | CIUDAD VERDE                     | Ubicación     | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento   | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si              |
| Observación                          | <p>Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CARRERA 32 No. 17-331 (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección TRANSVERSAL 29 No. 22-09. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> El barrio Ciudad Verde de Soacha.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Avenida Terreros o la Avenida Potrero Grande hasta el sector de Ciudad Verde, se busca la carrera 30 hacia el occidente y luego, se toma la Calle 13 hacia el norte hasta la carrera 32, de ahí al conjunto.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> |               |                                  |               |                 |

| CARACTERISTICAS GENERALES   |   |               |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--|----|-------|--|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|----|-----|-----------------------|-------|-----|
| Uso actual  | Vivienda  | Piso inmueble | 3                       |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| Clase inmueble  | Multifamiliar   | Otro          |                         | Método evaluación | MERCADO |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| Justificación de Metodología  | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. |               |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.44</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>51.91</td></tr></table> |   |               | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR   | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 57.44 | AREA PRIVADA   | M2 | 51.91 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>N/D</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>N/D</td></tr></table> |     |       | ÁREAS CATASTRAL       | UND | VALOR | AREA | M2 | N/D | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | N/D |
| ÁREAS JURÍDICAS   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| AREA CONSTRUIDA   | M2  | 57.44         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| AREA PRIVADA  | M2  | 51.91         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| ÁREAS CATASTRAL   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| AREA  | M2  | N/D           |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| AVALUO CATASTRAL 2024   | PESOS   | N/D           |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>52.7</td></tr></table>   |   |               | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR   | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 52.7  | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>51.91</td></tr></table> |    |       | ÁREAS VALORADAS  | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 51.91 |      |    |     |                       |       |     |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| AREA PRIVADA MEDIDA   | M2  | 52.7          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| ÁREAS VALORADAS   | UND   | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| AREA PRIVADA VALORADA   | M2  | 51.91         |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |
| 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:   | Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.   |               |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |  |     |       |                       |     |       |      |    |     |                       |       |     |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 5108           | EscrituraDePropiedad | 17/11/2021 | 21      | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle      |
|----------------|------------|-------------|------------------|--------------|
| 051-146206     | 04/03/2024 | 0.1909%     | Sin información  | TO 13 AP 301 |

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, al parecer el inmueble no presenta algún tipo de limitación jurídica.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo      | Matrícula | Area(mts2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|-----------|-----------|------------|--------|-----------|-------|----------|-------------|---------------|
|        | Comunales |           |            | Mt2    |           |       | No       |             |               |

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 150 sitios de parqueo comunal para vehículos y 120 sitios de parqueo demarcados para motos.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBILIAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|-----------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                       | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado             | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborización          | NO     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas              | NO     |
| Gas                | SI     | SI       | Ciclo rutas           | SI     |

CARACTERÍSTICAS

|                                   |  |                           |                            |                   |              |
|-----------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
| Uso predominante                  | Residencial  | Área de actividad         | Residencial.               | Demanda / Interés | Media        |
| Estrato                           | 3  | Barrio legal              | Si                         | Topografia        | Plana        |
| Transporte                        | Regular  | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                   |              |
| EQUIPAMIENTO                      |  |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |              |
|                                   | Nivel  | Nivel Distancia           |                            | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas                 | Bueno  | 0-100                     | Andenes                    | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes                      | Bueno  | 0-100                     | Sardineles                 | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento                   | No hay   | mas de 500                | 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:                      | Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado una cuadra al sur del Centro Comercial Miraflores y de la Clínica Avidanti de Ciudad Verde. |                           |                            |                   |              |
| PROPIEDAD HORIZONTAL              |  |                           |                            |                   |              |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 5434   |                           | Fecha escritura            | 03/12/2012        |              |
| Notaria escritura                 | 21   |                           | Ciudad escritura           | BOGOTÁ            |              |
| Valor administración              | 75000  | Total unidades            | 528                        | Terraza comunal   | No           |
| Ubicación                         | Apartamento Interior   | # Pisos edificio          | 6                          | Porteria          | Si           |

|                           |   |                         |    |                        |    |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Horario vigilancia</b> | 24 horas  | <b>Tanque</b>           | Si | <b>Cancha</b>          | No |
| <b>Zonas verdes</b>       | Si  | <b>Shut</b>             | Si | <b>Citófono</b>        | No |
| <b>Aire acondicionado</b> | No  | <b>Teatrino</b>         | No | <b>Sauna</b>           | No |
| <b>Club</b>               | No  | <b>Bomba eyectora</b>   | Si | <b>Gimnasio</b>        | Si |
| <b>Bicicletero</b>        | Si  | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>        | No  | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>           | No  | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     |    |
| <b>#Sotanos</b>           |   |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b>        | Escritura: 5434, Fecha escritura: 03/12/2012, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 75000, Total unidades: 528, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si |                         |    |                        |    |



| ESTRUCTURA                |   |                            |                                      |                         |                      |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Industrializado                      | Estructura reforzada    | NO                   |
| Material construcción     | concreto reforzado  | Tipo estructura            | reticular celularado                 |                         |                      |
| Daños por Sismos          | NO  | Ajustes sismos resistentes | NO                                   | Cubierta                | teja de fibrocemento |
| 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          | 2012  | Edad Inmueble              | 12 años                              | Vida útil               | 100 años             |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    |                                      |                         |                      |
| Licencia construcción     |   |                            |                                      |                         |                      |
| Observación               | Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. |                            |                                      |                         |                      |

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

|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón      | 0   | Jardin      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

ACABADOS

|             |  |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal   | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.   | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropas, puertas interiores en madera, ventanería en aluminio. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** TV 29 # 22 - 9 SOACHA APTO 301 TORRE 13 | CIUDAD VERDE | Soacha | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.605492

GEOGRAFICAS : 4° 36' 19.7706''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.217548

GEOGRAFICAS : 74° 13' 3.1722''

MERCADO

| #            | DIRECCION      | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1            | Mismo Conjunto | 4      | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,419,811.32 | 3227547266 |
| 2            | Mismo Conjunto | 3      | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,550,925.93 | 3057400537 |
| 3            | Mismo Conjunto | 5      | \$138,000,000 | 0.95 | \$131,100,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,341,071.43 | 3124833532 |
| 4            | Mismo Conjunto | 6      | \$155,000,000 | 0.95 | \$147,250,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,831,730.77 | 3178937503 |
| 5            | Mismo Conjunto | 5      | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,500,000.00 | 3015439009 |
| Del inmueble |                | 3      |               | .    | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 11      | 58              | 53           | 1.00            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,419,811.32 |
| 2 | 11      | 58              | 54           | 1.00            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,550,925.93 |
| 3 | 11      | 56              | 56           | 1.05            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1.05                | \$2,458,125.00 |
| 4 | 11      | 58              | 52           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 0.95                | \$2,690,144.23 |
| 5 | 11      | 57              | 57           | 1.00            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,500,000.00 |
|   | 12 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,523,801.30 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$104,999.42   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 4.16%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,628,800.71 | TOTAL | \$136,461,045.00 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,418,801.88 | TOTAL | \$125,560,005.55 |
| VALOR TOTAL  | \$131,010,509.91 |                |       |                  |

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1-[Tomada en sitio](#)

2-[Tomada en sitio](#)

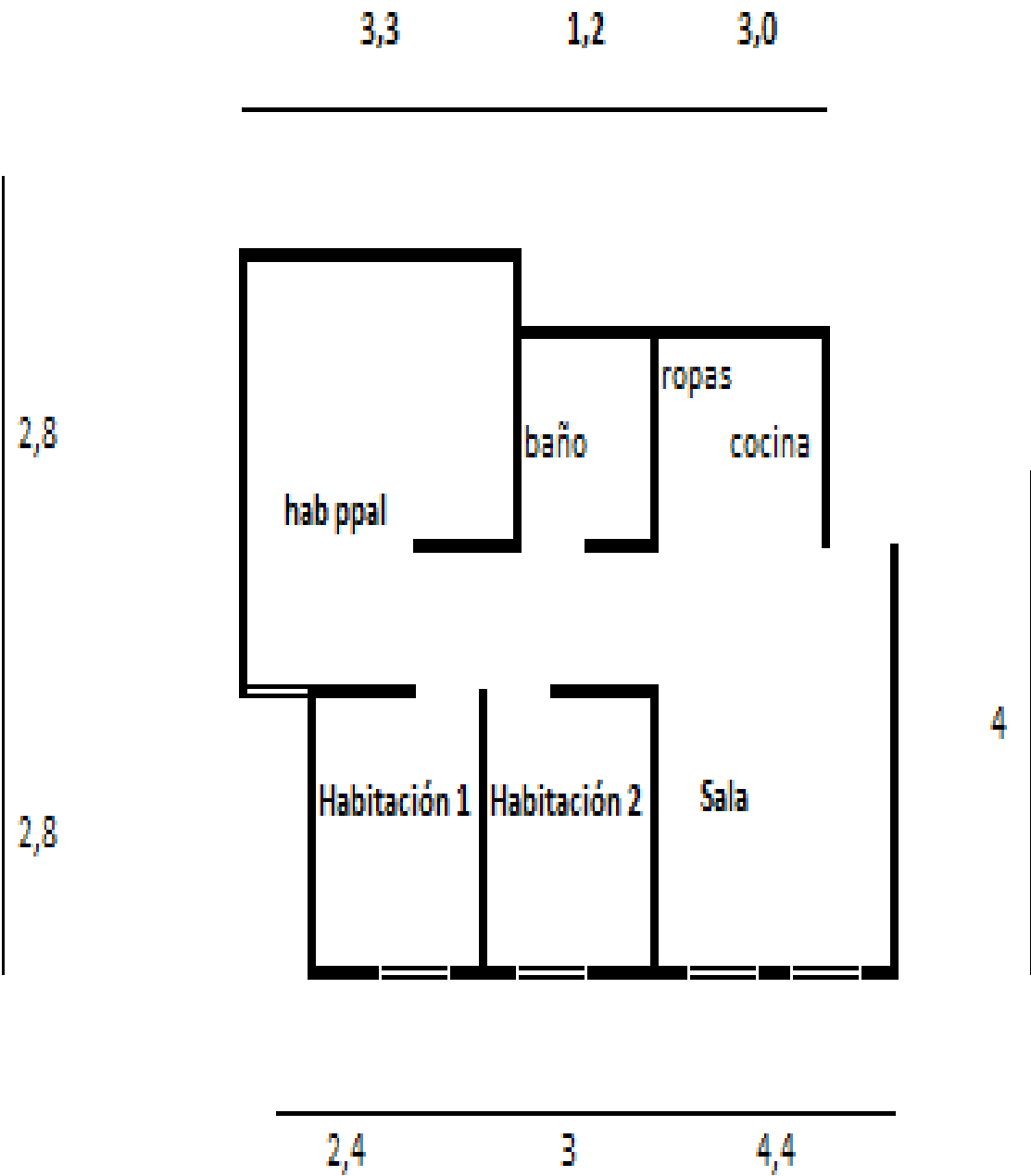
3-[Tomada en sitio](#)

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-verde/soacha/7740497>

5-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gr-providea/soacha/10198378>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



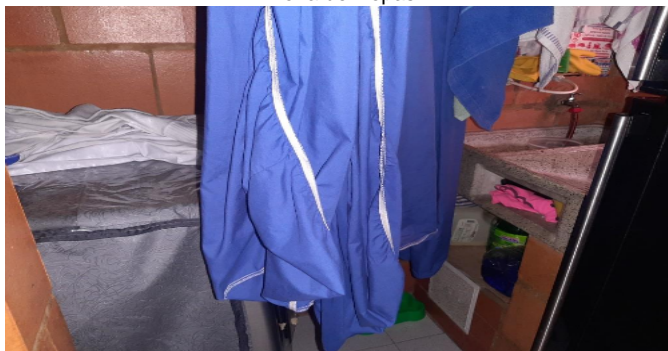
Sala Comedor



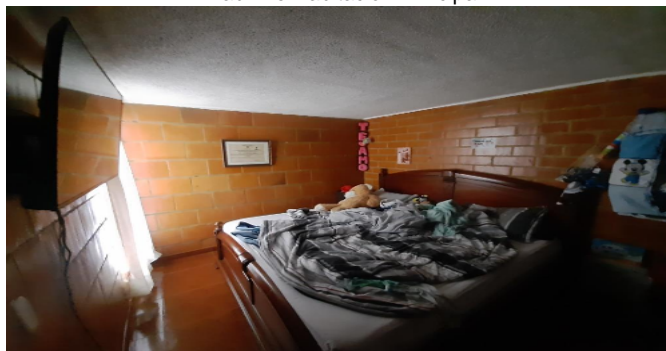
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

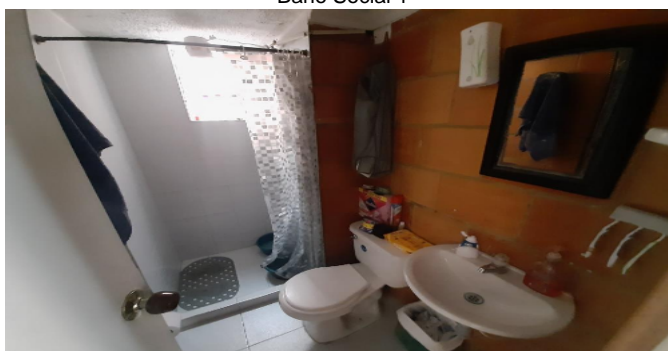
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ





## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



## 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 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 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 LRCAJA-1023911521



PIN de Validación: b540ad1



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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO se encuentra actualizado 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  
11 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
24 Oct 2022

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  
11 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
24 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b540ad1

**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  
11 Mayo 2019Regimen  
Regimen de TransiciónFecha de actualización  
24 Oct 2022Regimen  
Regimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minas, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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  
09 Nov 2022Regimen  
Regimen 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  
09 Nov 2022Regimen  
Regimen 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.

Fecha de inscripción  
09 Nov 2022Regimen  
Regimen Académico



PIN de Validación: b540ad1



#### 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  
09 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Público - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79803347

El(la) señor(a) **MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO** 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

Página 3 de 4



PIN de Validación: b5f40adf



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**

b5f40adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores **RAA** al **15/03/2024** (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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