



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRHIPO-1015426107

Fecha del avalúo	Fecha de visita	17/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 63 1 59 AP 2804	
Barrio	MARIA CRISTINA	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LOS OLIVOS	

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.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: MARIO ANDRES CASTRO BASANTE

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 **LOS OLIVOS** ubicado en la CL 63 1 59 AP 2804 MARIA CRISTINA , 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 \$231,006,002.40 pesos m/cte (Doscientos treinta y un millones seis mil dos).

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	El apartaestudio cuenta con una alcoba baño sala conedor esta en 100 terminado	27.40	M2	\$8,430,876.00	100.00%	\$231,006,002.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$231,006,002</b>

Valor en letras  
Doscientos treinta y un millones seis mil dos Pesos Colombianos

Perito actuante

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
RAA Nro: AVAL-79537697  
C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	231,006,002.00
Proporcional	0	231,006,002	Valor asegurable	231,006,002
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	1
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación</b>				

calificación

Observación

## GENERAL

<b>Código</b>	LRHIPO-1015426107	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MARIO ANDRES CASTRO BASANTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1015426107	<b>Teléfono</b>	3212101857
<b>Email</b>	mariocastro_12@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LOS OLIVOS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830.053.994-4	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 63 1 59 AP 2804				
<b>Conjunto</b>	VIEW63				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	MARIA CRISTINA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartaestudio	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Es un proyecto de Apartamentos NO VIS de 1 y 2 habitaciones, con diseño moderno y funcional, pensado para las necesidades de los estudiantes y profesionales. Cuenta áreas sociales como lavandería compartida, sala de coworking, gimnasio, terraza, sala de proyección audiovisual, salón de juegos, sala de reuniones, Terrazas, sala de billar,</b></p>				

**jacuzzi, turco, sauna, enfermería y Lobby, que proporcionan confort y calidad de vida.**

**Ubicado : Esta en la parte norte de la carrera 1a a unos 50metros de la universidad Manuela Beltran se encuentra a 120metros de la El Circunvalar y a 824.93 metros de la carrera 7a. El predio queda en la calle 63 con carrera 1-59 barrio los OLIVOS .El edificio cuenta con los servicios de agua y luz pero el predio a avaluar no tiene contadores esta en proceso de instalaciones. El edificio no cuenta con gas natural es politicas de la empresa**

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	28																									
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO																							
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>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.</p>																											
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>30.52</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>27.40</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE COMUN</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	30.52	AREA PRIVADA	M2	27.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																										
AREA CONSTRUIDA	M2	30.52																										
AREA PRIVADA	M2	27.40																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2																											
AREA LIBRE COMUN	M2																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																										
AREA	M2																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																											
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>29.853</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.853	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.853																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																											
<b>Perspectivas de valoración</b>	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas</p>																											
<b>Actualidad edificadora</b>	<p>EXISTEN VARIOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION EN LA ZONA DONDE SE VE QUE LAS VIVIENDAS QUE ESTAN EN CONSTRUCCION SON APARTAESTUDIOS YA QUE EL MERCADO ESTA PIDIENDO CONSTRUCCIONES PEQUEÑAS PERO MUY BIEN DOTADAS EN SERVICIOS Y COMODIDADES</p>																											
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	<p>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 alta, y se considera que la demanda es alta.</p>																											
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Uso del Suelo (POT Dec. 555 de 2021 Vigente)  En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá</p>																											

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2100	EscrituraPH	29/07/2022	1	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2149592	09/04/2024	AAA0283OJLW	0.1286%	AAA0283OJLW	AP 2804

### Observación

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-08-2022 Radicación: 2022-68215  
 Doc: ESCRITURA 2100 del 29-07-2022 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D.C.  
 ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317  
 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO  
 FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA SA ANTES FIDUCIARIA COLPATRIA SA  
 OBRANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO  
 AUTONOMO SUBORDINADO LOS OLIVOS NIT:830.053.994-4

#### SALVEDADES:

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 09-12-2023  
 SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA  
 U.A.E.C.D., RES. 2023-54566 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.  
 NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales		12.50	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

### Observación

El edificio tiene 596 unidades de vivienda de las cuales 62 son apartamentos de mas de 60mts2 y 534apartaestudios . Los apartamentos cada uno cuenta con su propio garaje y con

sus titulos correspondientes . Ya la relacion es los garajes comunales es 6:1 para los apartaestudios . Lo cual tenemos 100 garajes comunales, 40 parqueaderos para visitantes y 62 garajes privados

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	pavimentadas en exelente estado	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			

### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** Tenemos una zona ya consolidada donde sus vías que cuenta el proyecto son de gran importancia donde encontramos la circunvalar , la carrera 7a la calle 63. la calle 57. La localidad de Chapinero esta valorizada por contar por exelentes vías de acceso, universidades , centros comerciales etc lo cual esto genera yna gran demanda en esta zona

## PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	2100	<b>Fecha escritura</b>	29/07/2022		
<b>Notaria escritura</b>	1	<b>Ciudad escritura</b>	bogota		
<b>Valor administración</b>	202600	<b>Total unidades</b>	596	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	33	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	Si	<b>Teatrino</b>	Si	<b>Sauna</b>	Si
<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>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	5
<b>#Sótanos</b>	5				
<b>Observación</b>	Escritura: 2100, Fecha escritura: 29/07/2022, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: bogota, Administración: 202600, Total unidades: 596, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 33, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 5, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	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 bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	Es una construccion nueva donde se observo que contaron con muy buenos materiales para su construccion donde los acabados son muy cotizados				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closest	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

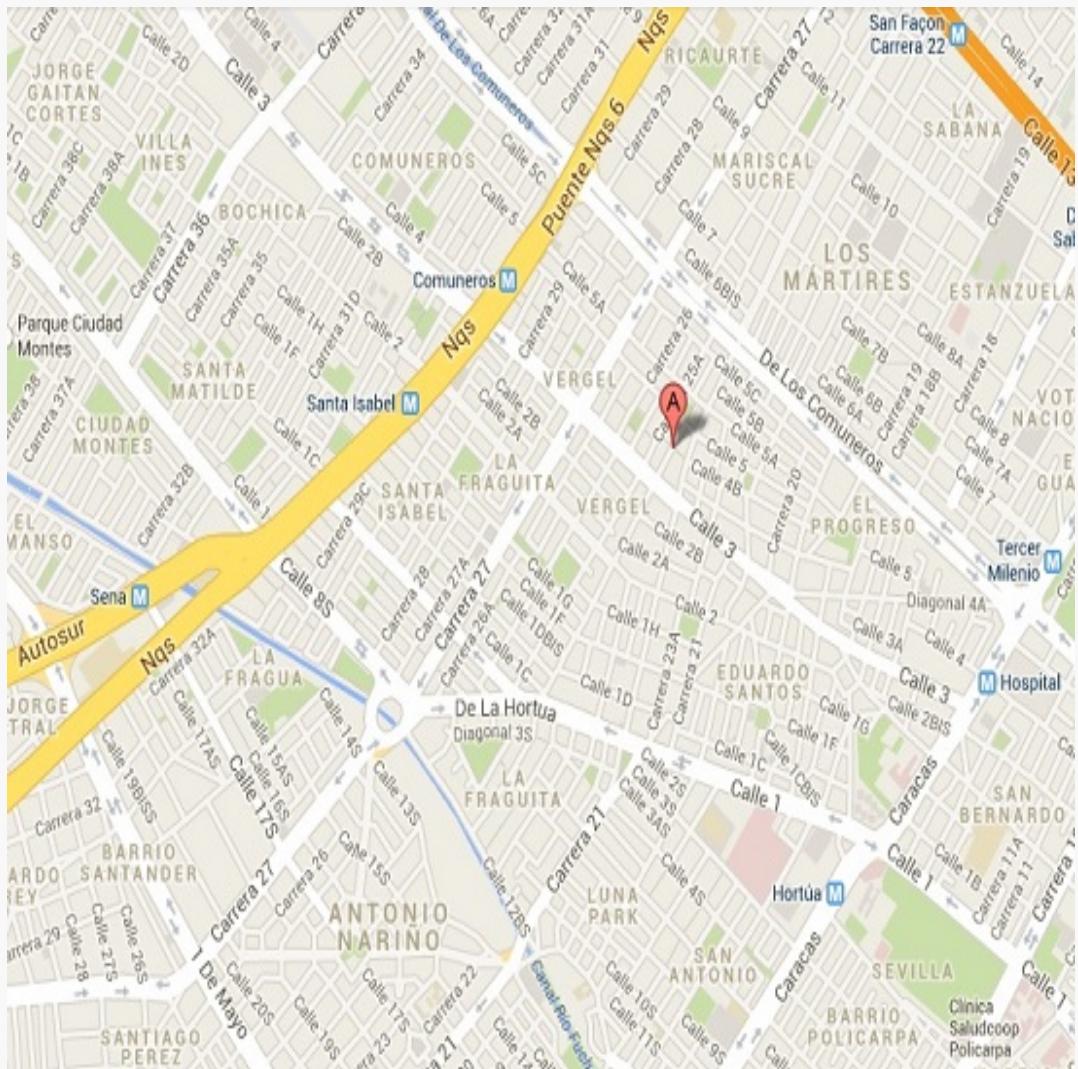
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El apartaestudio esta nuevo donde fue construidos con buenos materiales y sus acabados son buenos							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 63 1 59 AP 2804 | MARIA CRISTINA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.644213  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 39.1662''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.054304.21  
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	calle 63 1 59 garaje comunal	22	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000		\$		\$	\$8,494,525.55	3002129521
2	calle 63 1 59 garaje comunal	1333	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000		\$		\$	\$8,321,167.88	
3	calle 63 1 59 garaje comunal	22	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000		\$		\$	\$8,413,284.13	3105797304
4	calle 63 1 59 garaje comunal	17	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000		\$		\$	\$8,494,525.55	3204966364
<b>Del inmueble</b>		<b>28</b>	.	.		<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	30.5	27.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,494,525.55
2	2	30.50	27.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,321,167.88
3	2	30.50	27.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,413,284.13
4	2	30.50	27.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,494,525.55
<b>2 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$8,430,875.78</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$82,558.82</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>0.98%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$8,513,434.60	<b>TOTAL</b>	\$233,268,107.95
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$8,348,316.96	<b>TOTAL</b>	\$228,743,884.66
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$231,006,002.40</b>		

## Observaciones:

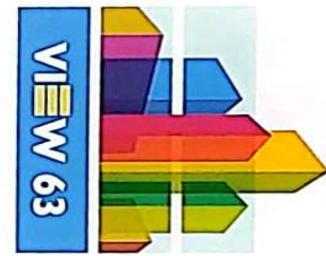
El presente avaluo se obtiene el valor por metro cuadrado en esta zona y para este predio de \$ 8.430.876

## Enlaces:

2: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-los-olivos-1-habitaciones-1-banos/5168-M4057248>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



30.50 m<sup>2</sup>

Área construida 30.50 m<sup>2</sup>  
Área privada 27.40 m<sup>2</sup>

6516066 EXT 302  
323 2728910

view63@cusezar.com  
www.cusezar.com

Cra. 58 N° 151-31

**CUSEZAR**

## FOTOS General

Foto Selfie



mapa del apartaestudio



soporte que no hay contadores

El Apartamento 2804 del edificio VIEW 63, NO cuenta con contadores de AGUA y LUZ, este edificio NO Tiene GAS.

ABRIL 17 -2024

PERITO AVALUADOR: .  
Fernando Ríosvelas

Vía frente al inmueble



lobby



Entorno



Contador de Energía

El Apartamento 2804 del edificio VIEW 63, NO cuenta con contadores de AGUA y LUZ, este edificio NO Tiene GAS.

ABRIL 17 -2024

PERITO AVALUADOR: .  
Fernando Ríosvelas

Contador de Agua

El Apartamento 2804 del edificio VIEW 63, NO cuenta con contadores de AGUA y LUZ, este edificio NO Tiene GAS.

ABRIL 17 -2024

PERITO AVALUADOR: .  
Fernando Ríosvelas

## FOTOS General

Fachada del Inmueble



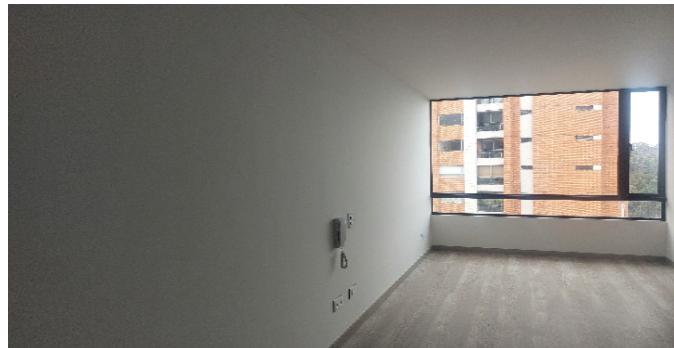
Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Citofono



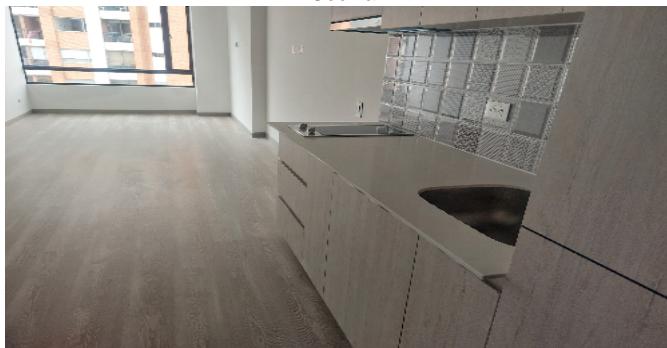
Sala Comedor



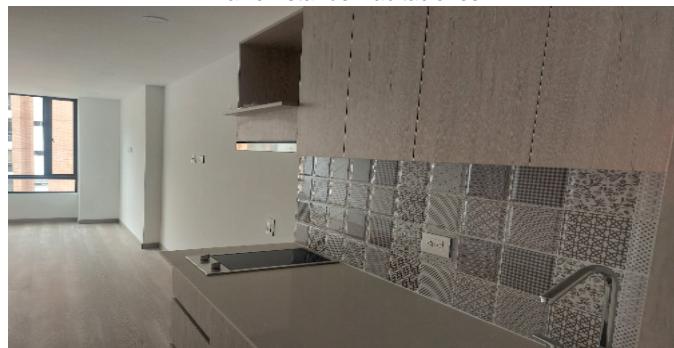
Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones

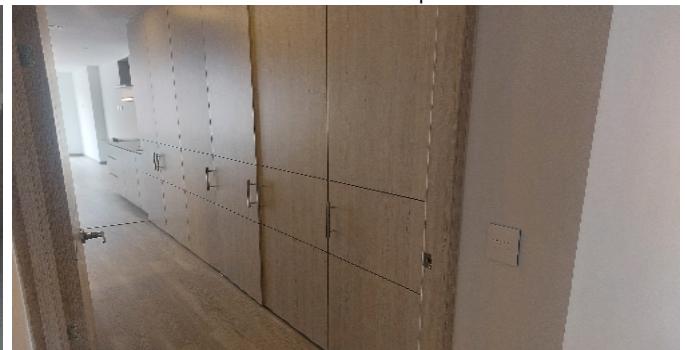


## FOTOS General

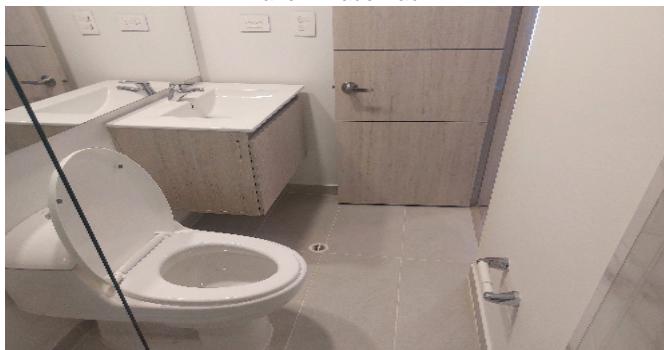
Hab. 1 o Habitación Principal



Clóset hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



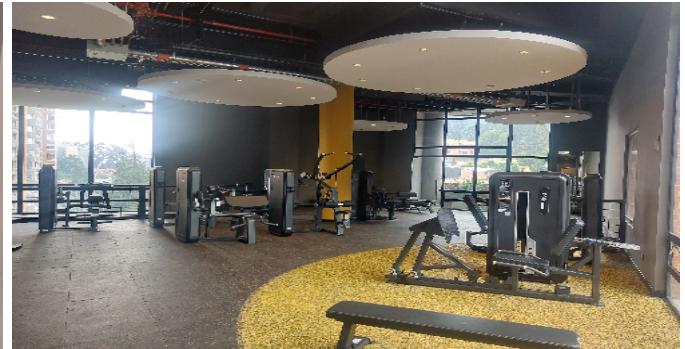
Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



## FOTOS General

Terrazas CJ



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 --- 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 valuaria 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 valuaria 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 LRHIPO-1015426107**



PIN de Validación: 66660e68



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 78537887, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-78537887.

Al momento de expedición de este certificado el señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra ~~Al momento de expedición de este certificado el señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra~~ inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: 666600a08



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



autoridadnacionaldeaduanas  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de Infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regimen  
Régimen Aduanero

#### *RAA AVALUO: LRHIPO-1015426107 M.I.: 50C-2149592*

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regimen  
Régimen Aduanero

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regimen  
Régimen Aduanero

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regimen  
Régimen Aduanero



PIN de Validación: 66660ed8



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



autoridadnacionaldeavionamiento  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de aeronaves A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, tránsito, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles de colección, de uso cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 12: Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: 66660ed8



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



autorregulador nacional de evaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 501 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRHIPO-1015426107 M.I.: 50C-2149592**

Regímen  
Regímen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERÓ 102 NUMERO 155-60 TORRE2 AP RT308

Teléfono: 3233870771

Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos-Corporación Tecnológica Empresarial

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(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 78537697

El(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA se encuentra al día con el pago de 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 esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b6660ed6



PIN DE VALIDACIÓN

b6660ed6

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*ASL*  
**RAA AVALUO: LRHIPO-1015426107 M.I.: 50C-2149592**  
Firma: *Alexandra Suárez*  
Alexandra Suárez  
Representante Legal