



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-20532820

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 07/05/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS P.H | |
| Barrio | El Salitre | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | |
| Departamento | Cundinamarca | |
| Propietario | CONSTANZA YADIRA MARTINEZ BAQUERO | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CONSTANZA YADIRA MARTINEZ BAQUERO

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 **CONSTANZA YADIRA MARTINEZ BAQUERO** ubicado en la CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS P.H El Salitre, 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 \$609,371,800.00 pesos m/cte (Seiscientos nueve millones trescientos setenta y un mil ochocientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Apartamento

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | apartamento | 68.27 | M2 | \$8,340,000.00 | 100.00% | \$569,371,800.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$569,371,800 |

Valor en letras

Quinientos sesenta y nueve millones trescientos setenta y un mil ochocientos Pesos Colombianos

GARAJE

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|------|--------|-----------------|-------------|---------------------|
| Area Privada | garaje 332 | 1 | Global | \$40,000,000.00 | 100.00% | \$40,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$40,000,000 |

Valor en letras

Cuarenta millones Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$609,371,800**Valor en letras:** Seiscientos nueve millones trescientos setenta y un mil ochocientos Pesos Colombianos

Perito actuante



cc. 91.528.506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ

RAA Nro: AVAL-91528506

C.C: 91528506

VALORES/TIPO DE AREA.
INFORMACIÓN UVR

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|---------------|
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 40,000,000.00 |
| Proporcional | 0 | 609,371,800 | Valor asegurable | 609,371,800 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

GENERAL

| | | | | | |
|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-20532 820 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

Datos del dirigido a:

| | | | | | |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |

Datos del solicitante:

| | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------|----------|-----------------|--------------------------|
| Solicitante | CONSTANZA YADIRA MARTINEZ BAQUERO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 20532820 | Teléfono | 301315171230 13150182 |
| Email | constanzaymb@gmail.com | | | | |

Datos del propietario:

| | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------|----------|-----------------|--------------|
| Propietario | CONSTANZA YADIRA MARTINEZ BAQUERO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 20532820 | Ocupante | Arrendatario |

Datos del inmueble objeto de avalúo:

| | | | | | |
|----------------------|---|----------------------|--|----------------------|--------------|
| Dirección | CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS P.H | | | | |
| Conjunto | VISSANI APARTAMENTOS P.H | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 4 |
| Sector | Urbano | Barrio | El Salitre | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |

Observación El predio se encuentra al interior del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad al xxx de la ciudad, sobre via xxxx, con amoblamiento urbano acorde a su estratificación socioeconómica; goza de servicios domiciliario y se encuentra en buen estado de conservación.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 9 | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 74.73 | AREA | M2 | 68.27 |
| AREA PRIVADA | M2 | 68.27 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | 6.46 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 68 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 68.27 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 6 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 0 |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas | | | | |
| Actualidad edificadora | Se observa que la unidad residencia en la cual se encuentra el inmueble esta aumentado su tamaño, esta con nuevas torres en construcción las cuales añadirá mediante adición al reglamento de propiedad horizontal. | | | | |
| 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: | <p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 2220 del 25-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.</p> | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 3055 | EscrituraDePropiedad | 22/12/2023 | 28 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------|-------------|------------------|-------------|
| 50C-2157587 | 08/04/2024 | | 0.2478% | | Apartamento |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Limitaciones al dominio: anotación 8 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------|-------------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| 332 | Común uso exclusivo | 50C-2133205 | 10.80 | Mt2 | Sencillo | Paralelo | Si | | 500 |

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) |
|--------|---------------------|-----------|-------------|
| 29 | Común uso exclusivo | | |

Observación

tiene un aproximado de 500 garajes cubiertos

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 | SI | SI | Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 4 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|---------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Muy Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Muy Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Muy Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Muy Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | via en asfalto con andenes, via sencilla carril doble | |
| Escolar | Muy Bueno | mas de 500 | | | |
| Comercial | Muy Bueno | mas de 500 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|---------------------|---|---------------|----|--------------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. | | | | |

PROPIEDAD HORIZONTAL

| | | | |
|--|------|------------------------|------------|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2220 | Fecha escritura | 30/09/2022 |
| Notaria | 28 | Ciudad | bogota |

| escritura | | | escritura | | |
|----------------------|---|------------------|-----------|-----------------|----|
| Valor administración | 330000 | Total unidades | 600 | Terraza comunal | Si |
| Ubicación | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 16 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | Si | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | Si | #Ascensores | 10 |
| #Sotanos | 2 | | | | |
| Observación | Escritura: 2220, Fecha escritura: 30/09/2022, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: bogota, Administración: 330000, Total unidades: 600, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 10 | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | Enchapes o fachaletas | 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 | 2023 | Edad Inmueble | 1 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | No se entrega información | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p> | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|-------|------------------------|-------|
| Clóset | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 1 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 1 | Jardín | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Clóset: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

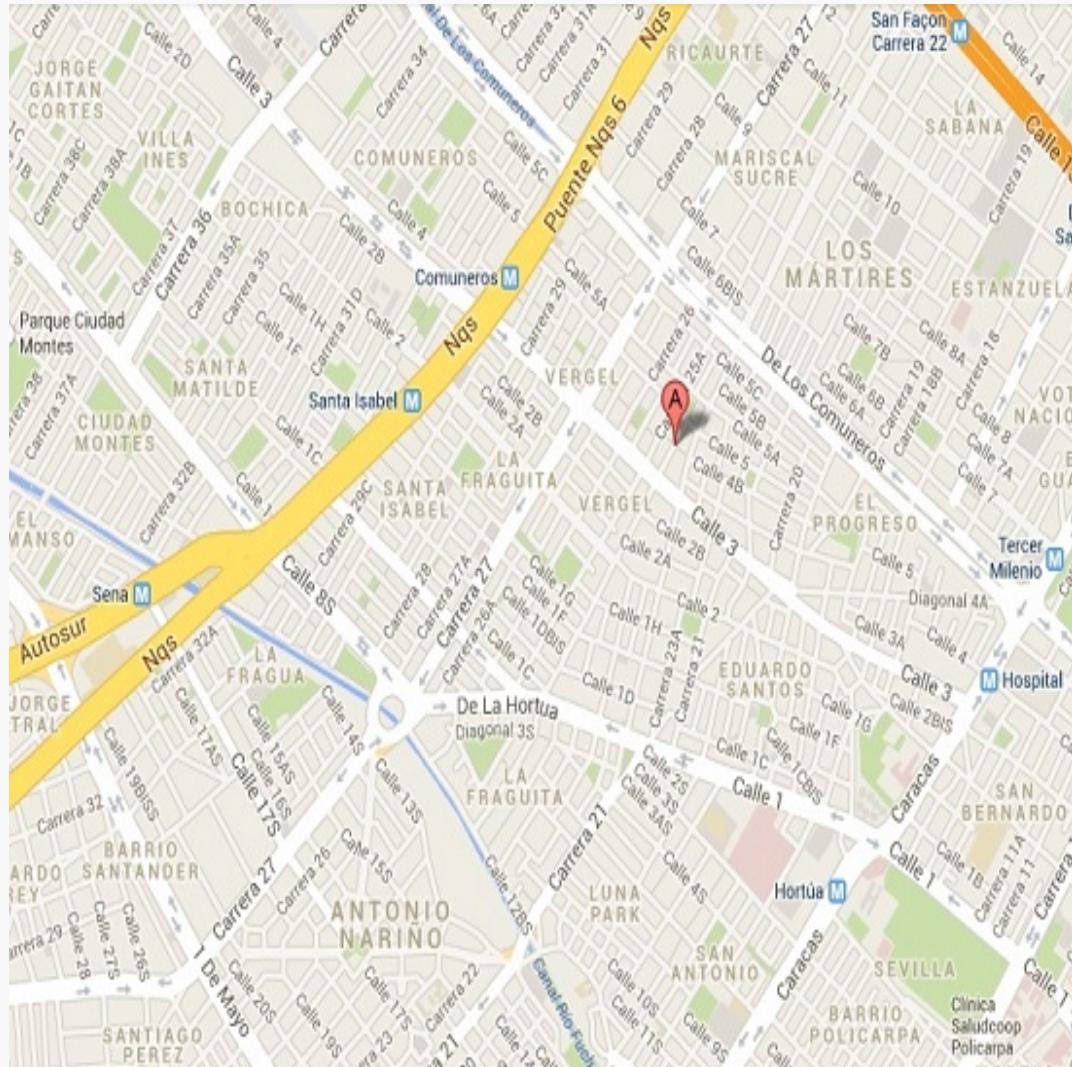
ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Calidad | Normal |
| Estado | Muy bueno |

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS P.H | El Salitre | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.663621
GEOGRAFICAS : 4° 39' 49.0356''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.112392
GEOGRAFICAS : 74° 6' 44.6106''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Vissani Ph | 5 | \$780,000,000 | 0.95 | \$741,000,000 | 1 | \$60,000,000 | | \$ | \$8,512,500.00 | 3058147138 |
| 2 | Vissani Ph | 6 | \$760,000,000 | 0.95 | \$722,000,000 | 1 | \$60,000,000 | | \$ | \$8,275,000.00 | 3102034401 |
| 3 | Vissani Ph | 13 | \$782,000,000 | 0.95 | \$742,900,000 | 1 | \$60,000,000 | | \$ | \$8,536,250.00 | 3123541337 |
| 4 | Vissani Ph | 6 | \$731,477,000 | 0.95 | \$694,903,150 | 1 | \$40,000,000 | | \$ | \$8,186,289.38 | 3104761962 |
| 5 | Vissani Ph | 8 | \$630,000,000 | 0.95 | \$598,500,000 | 1 | \$40,000,000 | | \$ | \$8,213,235.29 | 3115171655 |
| Del inmueble | | 9 | | . | | 1 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 1 | 85 | 80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$8,512,500.00 |
| 2 | 1 | 85 | 80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$8,275,000.00 |
| 3 | 1 | 85 | 080 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$8,536,250.00 |
| 4 | 1 | 85 | 80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$8,186,289.38 |
| 5 | 1 | 74 | 68 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$8,213,235.29 |
| 1 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$8,344,654.93 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$167,394.16 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 2.01% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$8,512,049.09 | TOTAL | \$585,118,254.60 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$8,177,260.78 | TOTAL | \$562,104,905.73 |
| VALOR TOTAL | \$573,291,600.00 | | | |

Observaciones:

El inmueble fue comparado con predios similares, dado esto no se aplicaron factores de homologación.

Se encontró dos tipos de parqueaderos- el primero sencillo paralelo para el cual encontró un valor de 40 millones de pesos por unidad y el parqueadero doble lineal por servidumbre a el cual se le encontró un valor de 60 millones de pesos; para las muestras 1 - 2 - 3 se les encontró que gozan de parqueadero doble mientras las muestras 4 - 5 son de parquadero sencillo.

Enlaces:

1 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10320731>

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/7697476>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10157268>

4 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10694934>

5 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10577542>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



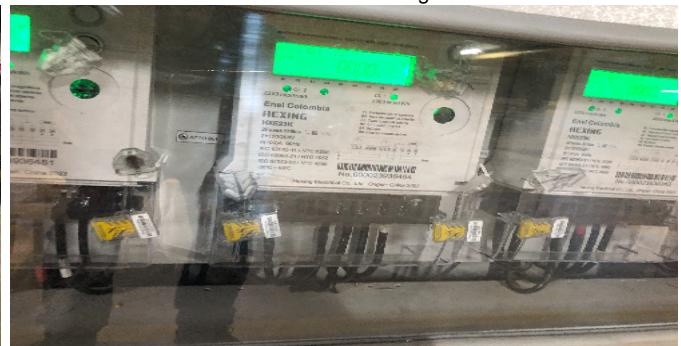
Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor

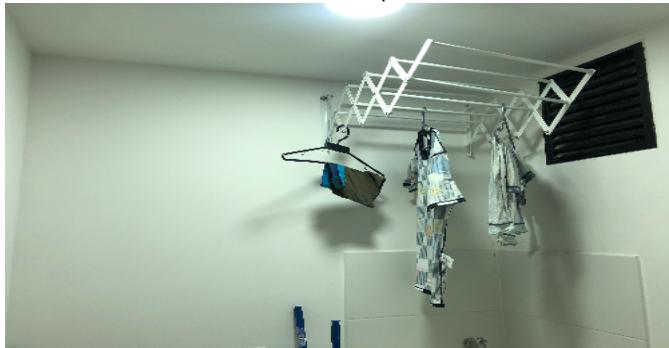


Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



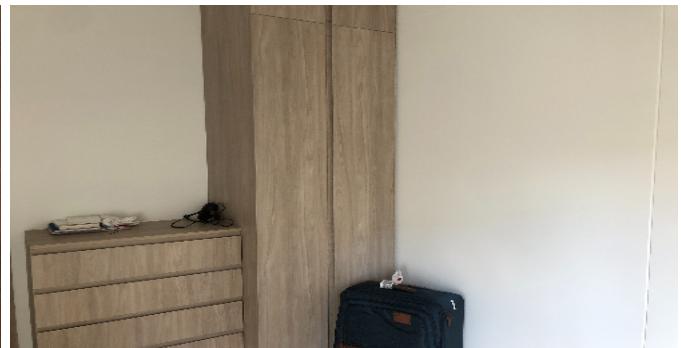
Habitación 2



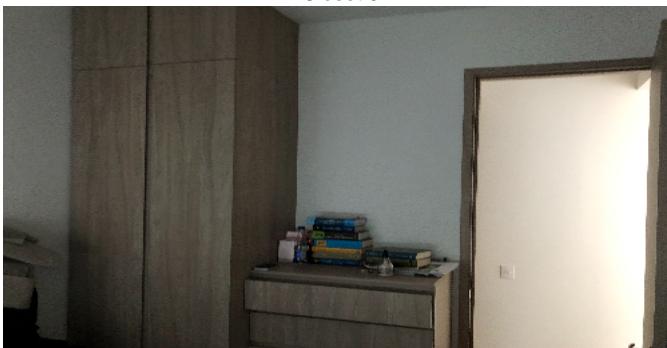
Habitación 3



Closet 2



Closet 3

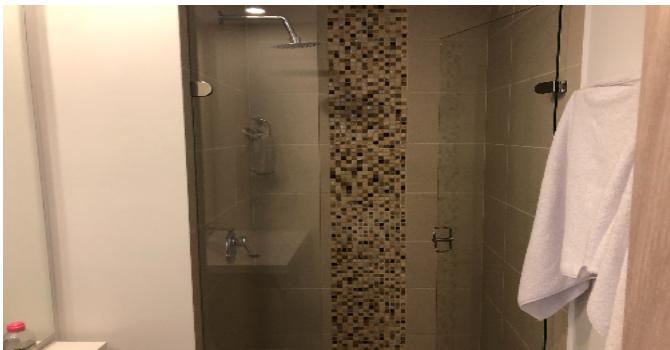


Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto

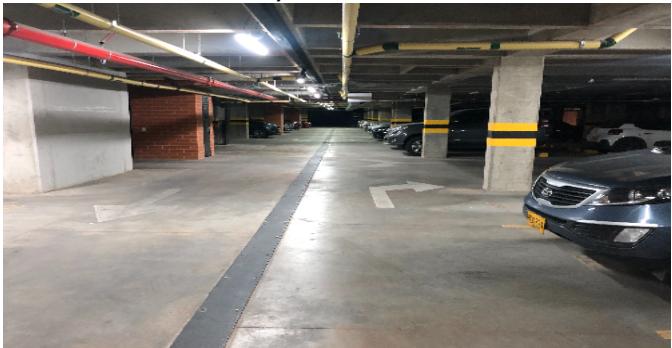


Zonas verdes-Conjunto

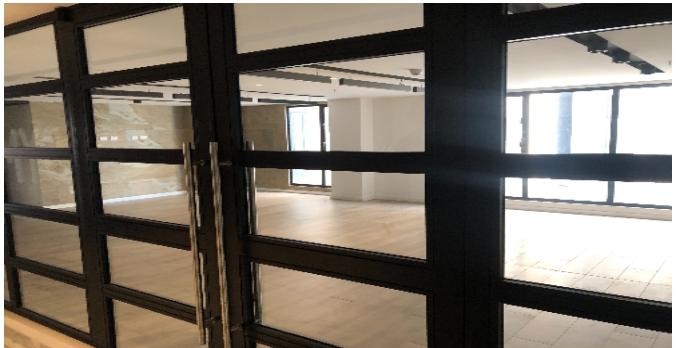


FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 LRCAJA-20532820



PIN de Validación: esb60e4



Registro Abierto de Avaluadores

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores
<http://www.anav.org.co>
 Calle 100 # 100-300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Límites geográficos de atención A.M.R.
 En Bogotá 100 91 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 81528608, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-81528608.

Al avaluado de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra vigente y 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
26 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
Regimen Asimétrico

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
26 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
Regimen Asimétrico

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
18 Oct 2020

Regimen
Regimen Asimétrico



PIN de Validación: esb60e4#



https://www.raa.org.co



autoridadnacionaldeaduanas
https://www.ana.gov.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Régimen Aduanero



Categoría 5 Edificios, Obra Civil, Arquitectónicos y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

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 las normas anteriores.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

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 e 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 radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocarras, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
25 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Oct 2020

Regimen
Régimen Aduanero



PIN de Validación: esb60e4



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



Asociación Nacional de Avalistas
http://www.anav.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

RRA AVALUO: LRCAJA-20532820 M.I.: 50C-2157587

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: esb60e4



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



Asociación Nacional de Avaluadores
http://www.anan.org.co
Carrera 10B # 70F - 47
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 500 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Regimen 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: LRCAJA-20532820 Regimen
18 Oct 2020 Regimen Académico

M.I.: 50C-2157587

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0182, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 10B # 70F - 47

Teléfono: 3142813971

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: esb60e4f



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://www.anan.org.co
Carrera 10 # 10-200
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 81528506
El(s) señor(es) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo portátil 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 así constada y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN: esb60e4f

El presente certificado se expide 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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez
Representante Legal