



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	05/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H.
Barrio	Barandillas
Ciudad	Zipaquirá
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Milton Jasson Ospina Salamanca

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: YAMEL COCA DAZA

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 **Milton Jasson Ospina Salamanca** ubicado en la CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H. Barandillas, de la ciudad de Zipaquirá.

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 \$284,518,800.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y cuatro millones quinientos dieciocho 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	77.14	M2	\$3,420,000.00	92.72%	\$263,818,800.00
Area Privada	Garaje 79	10.35	M2	\$2,000,000.00	7.28%	\$20,700,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$284,518,800</b>

Valor en letras

Doscientos ochenta y cuatro millones quinientos dieciocho mil ochocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL

RAA Nro: AVAL-1075653931

C.C: 1075653931

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	284,518,800.00
Proporcional	0	284,518,800	Valor asegurable	284,518,800
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				

**Observación  
calificación**

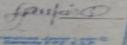
**Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-80035 831	<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>	YAMEL COCA DAZA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80035831	<b>Teléfono</b>	3204724677
<b>Email</b>	yamel.coca2809@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Milton Jasson Ospina Salamanca				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	79639908	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H.				
<b>Conjunto</b>	El pinar de Barandillas P.h.				
<b>Ciudad</b>	Zipaquirá	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Barandillas	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>El inmueble se ubica en el Barrio Barandillas del municipio de Zipaquirá, en el conjunto residencial El Pinar de Barandillas P.H., en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, en el sector hay varios conjuntos de casas de tipología similar a la del bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p>Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la vía que de Zipaquirá conduce a Nemocón, por la calle 3 y a 0,96 km, se encuentra el conjunto residencial El pinar.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	82.40	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	77.14	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	76.14	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.14
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	En el conjunto residencial hay varias casas en obra, ya que el conjunto se ha desarrollado por etapas.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble objeto de avalúo se encuentra Reglamentado por el Acuerdo No. 12 del 30 de Agosto de 2013, “ <b>por el cual se modifica excepcionalmente el plan de ordenamiento territorial del municipio de zipaquirá, adoptado mediante el acuerdo no. 012 de 2.000 y ajustado mediante el acuerdo no. 008 de 2003; y se dictan otras disposiciones</b> ”.				

## Areas o Documentos

D 20 6152

<b>DATO DEL USUARIO:</b>		<b>CÓDIGO INTERNO:</b>																																																
NOMBRE USUARIO: CONSTRUCTORA RMG S.A.S CONSTRUCTORA DIRECCIÓN: CR 3 2 70 MZ D CS 20 D.CORRESPONDENCIA: CR 3 2 70 MZ D CS 20		Número para consulta o pago <b>40389493</b>																																																
CLASE DE USO: RESIDENCIAL ZONA: 1000 CÉDULA CATASTRAL: - SIN DETERMINAR DATOS DEL MEDIDOR: MARCA: SD NÚMERO: 08216	ESTRATO: 3 CICLO: 1009 RUTA: 9000 - 7200	DIÁMETRO: SD																																																
<b>Factura de Servicios Públicos No.</b> Fecha expedición de la factura: 28-03-2024 <b>TOTAL A PAGAR</b> <b>87,776</b> Fecha de pago oportuno: 15-04-2024 Fecha límite de pago para evitar suspensión: 16-04-2024																																																		
<b>RESUMEN DE SU CUENTA:</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Valor m<sup>3</sup></th> <th>Costo real</th> <th>+Aportes</th> <th>-Subsidio</th> <th>Facturado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>ACUEDUCTO</b> Cargo fijo Consumo básico Consumo superior al básico</td> <td>13</td> <td>1,467.70</td> <td></td> <td>-954</td> <td>15,635 19,080</td> </tr> <tr> <td><b>Total Acueducto</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>34,961</b></td> </tr> <tr> <td><b>ALCANTARILLADO</b> Cargo fijo Consumo básico Consumo superior al básico</td> <td>13</td> <td>1,171.20</td> <td></td> <td>-761</td> <td>7,216 15,225</td> </tr> <tr> <td><b>Total Alcantarillado</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>31,337</b></td> </tr> <tr> <td><b>ASEO</b> Tarifa Comercializadas Tarifa Limpieza Urbana (GLUS) Tarifa de Basura Retención en Transporte Disponibilidad Final Aprovechamiento</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5,600 14,970 3,070 1,190 -3,485 31,337</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL TARIFA REFERENCIA</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>54,882</b></td> </tr> <tr> <td><b>Total Aseo</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>31,337</b></td> </tr> </tbody> </table>			Descripción	Valor m <sup>3</sup>	Costo real	+Aportes	-Subsidio	Facturado	<b>ACUEDUCTO</b> Cargo fijo Consumo básico Consumo superior al básico	13	1,467.70		-954	15,635 19,080	<b>Total Acueducto</b>					<b>34,961</b>	<b>ALCANTARILLADO</b> Cargo fijo Consumo básico Consumo superior al básico	13	1,171.20		-761	7,216 15,225	<b>Total Alcantarillado</b>					<b>31,337</b>	<b>ASEO</b> Tarifa Comercializadas Tarifa Limpieza Urbana (GLUS) Tarifa de Basura Retención en Transporte Disponibilidad Final Aprovechamiento					5,600 14,970 3,070 1,190 -3,485 31,337	<b>TOTAL TARIFA REFERENCIA</b>					<b>54,882</b>	<b>Total Aseo</b>					<b>31,337</b>
Descripción	Valor m <sup>3</sup>	Costo real	+Aportes	-Subsidio	Facturado																																													
<b>ACUEDUCTO</b> Cargo fijo Consumo básico Consumo superior al básico	13	1,467.70		-954	15,635 19,080																																													
<b>Total Acueducto</b>					<b>34,961</b>																																													
<b>ALCANTARILLADO</b> Cargo fijo Consumo básico Consumo superior al básico	13	1,171.20		-761	7,216 15,225																																													
<b>Total Alcantarillado</b>					<b>31,337</b>																																													
<b>ASEO</b> Tarifa Comercializadas Tarifa Limpieza Urbana (GLUS) Tarifa de Basura Retención en Transporte Disponibilidad Final Aprovechamiento					5,600 14,970 3,070 1,190 -3,485 31,337																																													
<b>TOTAL TARIFA REFERENCIA</b>					<b>54,882</b>																																													
<b>Total Aseo</b>					<b>31,337</b>																																													
<b>DATOS DEL CONSUMO:</b> PERÍODO FACTURADO: Enero-Febrero 2024 DESDE: 19/01/2024 HASTA: 16/03/2024 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>TIPO DE LECTURA</th> <th>ULTIMA LECTURA</th> <th>LECTURA ANTERIOR</th> <th>CAMBIO (m<sup>3</sup>)</th> <th>PERÍODO ACTUALIZADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Última lectura (m<sup>3</sup>)</td> <td>1,049</td> <td>1,036</td> <td>13</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Diferencia</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SECTOR HIDRÁULICO:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Promedio:</td> <td>38</td> <td>24</td> <td>20</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>			TIPO DE LECTURA	ULTIMA LECTURA	LECTURA ANTERIOR	CAMBIO (m <sup>3</sup> )	PERÍODO ACTUALIZADO	Última lectura (m <sup>3</sup> )	1,049	1,036	13	0	Diferencia					SECTOR HIDRÁULICO:					Promedio:	38	24	20	13																							
TIPO DE LECTURA	ULTIMA LECTURA	LECTURA ANTERIOR	CAMBIO (m <sup>3</sup> )	PERÍODO ACTUALIZADO																																														
Última lectura (m <sup>3</sup> )	1,049	1,036	13	0																																														
Diferencia																																																		
SECTOR HIDRÁULICO:																																																		
Promedio:	38	24	20	13																																														
<b>OTROS CONCEPTOS:</b> Subtotal Otros Conceptos <b>OTROS COBROS (comerciales):</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Cantidad</th> <th>I.V.A.</th> <th>Vlor Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Descripción	Cantidad	I.V.A.	Vlor Total																																												
Descripción	Cantidad	I.V.A.	Vlor Total																																															
<b>Aviso al Suscriptor y/o Usuario:</b>  Esta notificación permanecerá vigente hasta el 16 de Abril de 2024 o hasta que se realice el pago de la facturación. <small>Este documento es de uso exclusivo de la EPZ y no tiene validez legal.</small>																																																		
Calle 25 # 1 sur - 11 Zipaquirá - Cundinamarca TEL: 8012538886 - WhatsApp: 311 3123222 e-mail: servicioalcliente@epz.gov.co / www.epz.gov.co <b>EPZ E.S.P.</b> Empresas Públicas de Zipaquirá																																																		

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1712	EscrituraDePropiedad	19/07/2016	Segunda	Zipaquirá

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-147728	28/08/2024	0.66	00-00-0006-2027-000	Casa
176-147874	03/09/2024	0.08	00-00-0006-2037-000	Garaje

**Observación**

No tiene anotaciones pendientes.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
79	Privado	176-147874	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	No	No	1

**Observación**

El garaje no posee nomenclatura, se ubico en por los numeros de los garajes vecinos.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	Vía Urbana	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	SI	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>El inmueble se ubica en el barrio barandillas, en el cual las vías se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación, las vías internas del barrio son adoquinadas en regular estado de conservación, la vía de acceso al conjunto no posee andenes y los sardineles se encuentran en regular estado de conservación. Las zonas verdes y de espacio público del barrio son grandes, hay parques para niños, canchas, colegios y zonas verdes.</p> <p>En el sector hay comercio de tipo barrio, el cual es amplio y muy concurrido. Hay fácil acceso para el transporte público. Los servicios públicos del sector son buenos.</p>				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1027	<b>Fecha escritura</b>	20/05/2015		
<b>Notaria escritura</b>	Segunda	<b>Ciudad escritura</b>	Zipaquirá		
<b>Valor administración</b>	250.000	<b>Total unidades</b>	138	<b>Terraza comunal</b>	No

<b>Ubicación</b>	Casa Medianera	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	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>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<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>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1027, Fecha escritura: 20/05/2015, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Zipaquirá, Administración: 250.000, Total unidades: 138, Ubicación: Casa Medianera, Nro. pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	8 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

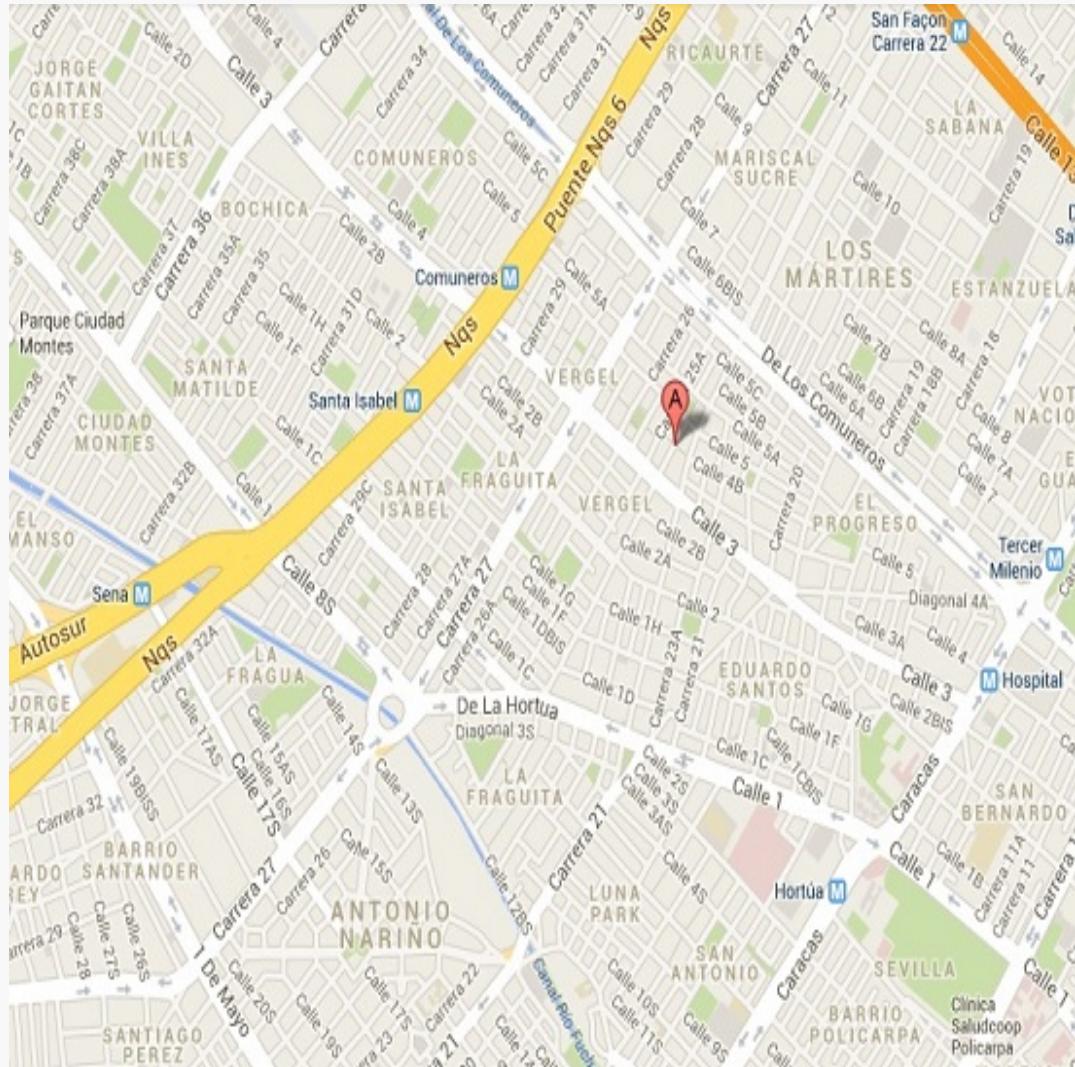
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	El inmueble posee piso en baldosa de cerámica, muros pañetados, pintados y estucados, patio de ropa con cubierta en vidrio, cocina integral con estufa y horno, carpintería en madera en buen estado de conservación, cielo raso en madera en el segundo piso, baños con buen mobiliario.
-------------	---

**Dirección:** CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H. | Barandillas | Zipaquirá | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.0198450  
GEOGRAFICAS : 5° 1' 11.442''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.9674583  
GEOGRAFICAS : 73° 58' 2.8482''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa en el conjunto El Pinar	2	\$295,000,000	0.95	\$280,250,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,379,870.13	3115538428
2	Casa en el conjunto El Pinar	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,441,558.44	3102742083
3	Casa en el conjunto El Pinar	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,441,558.44	3212260532 - 3005671779
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>	.	.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	82	77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,379,870.13
2	8	82	77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,441,558.44
3	8	82	77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,441,558.44
<b>8 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$3,420,995.67</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$35,615.76</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>1.04%</b>

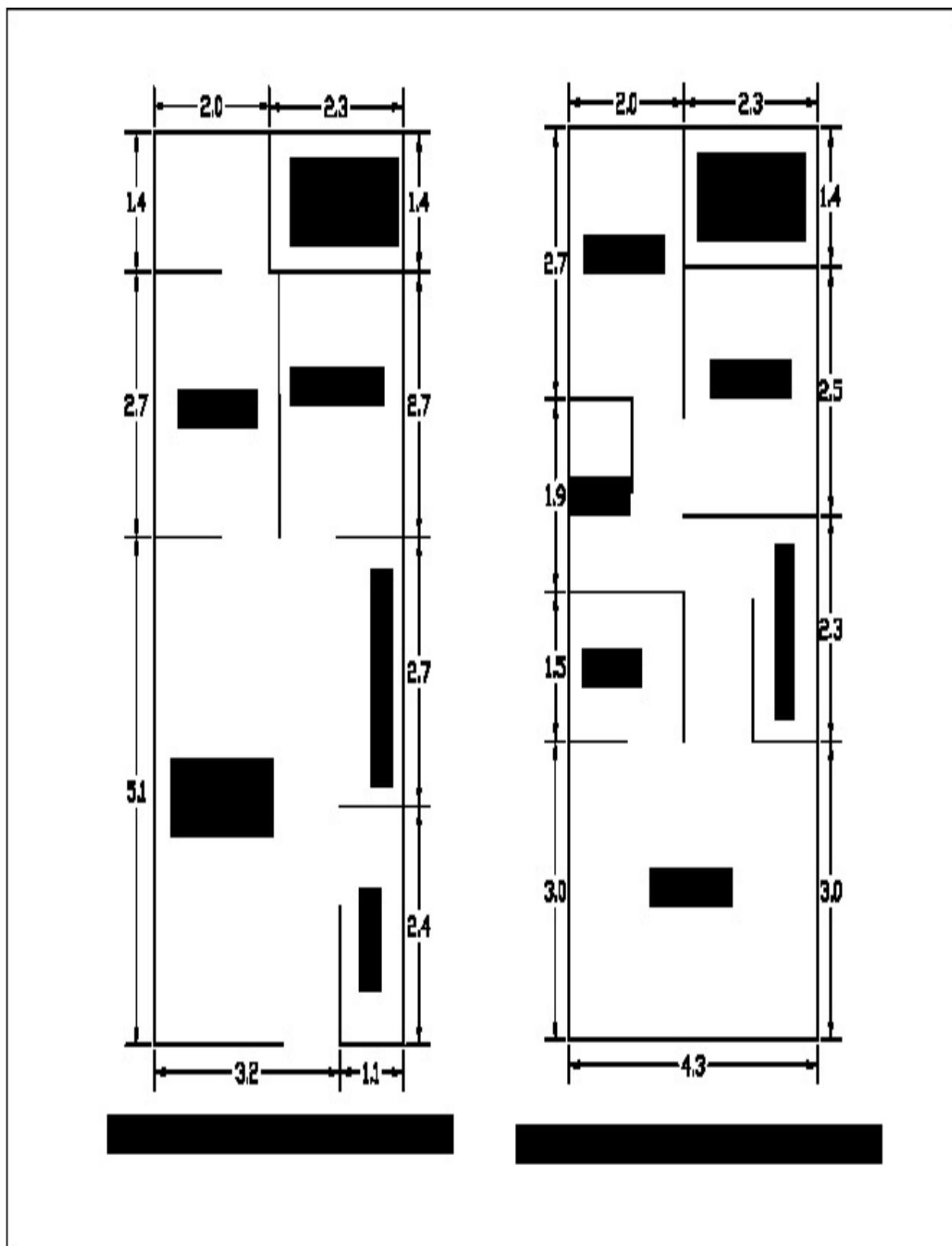
<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,456,611.43	<b>TOTAL</b>	\$266,643,005.89
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,385,379.91	<b>TOTAL</b>	\$261,148,206.07
<b>VALOR TOTAL</b>		\$263,818,800.00		

**Observaciones:**

Las ofertas se ubican en el mismo conjunto en el cual se ubica el bien inmueble objeto de avalúo. Son casas de tipología similar.

**Enlaces:**

Plano

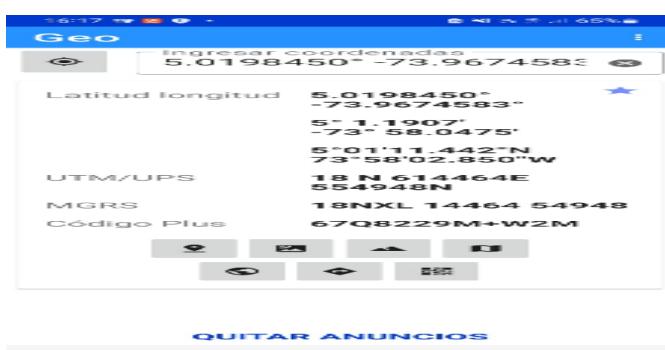








Garaje



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**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.

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 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-80035831**



PIN de Validación: b46ella77



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



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) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075653931, 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-1075653931.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL se encuentra Activo 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  
26 Abr 2018

Régimen  
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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b46ella77



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



Asociación Nacional de Asesores  
http://anaseguro.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-80035831 M.I.: 176 J47874*

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b46e0a77



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



autorregulador nacional de avalúadores  
http://anava.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C.- Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 vigente hasta el 30 de Junio 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

~~La RAA es el contacto del Avaluador son:~~

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 168 A # 54 D - 61 INT 6 APT 402  
Teléfono: 31114691772  
Correo Electrónico: adrispi87@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose 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) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075653931

El(la) señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL se encuentra al dia 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 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**

b46e0a77

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



PIN de Validación: b46ella77



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-80035831 M.I.: 176-147874*