



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|-------------------------|--|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 19/12/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605, CARRERA 98 2-70 (ETAPA 2) AP 605 TO 9 ET 2 CONJ RES PARQ CENTRAL TINTAL | | |
| Barrio | OSORIO III | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | Marleni Rodriguez rios | | |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: JESUS DAVID DE LA OSSA MARTINEZ

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 **Marleni Rodríguez rios** ubicado en la KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605, CARRERA 98 2-70 (ETAPA 2) AP 605 TO 9 ET 2 CONJ RES PARQ CENTRAL TINTAL OSORIO III, 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 \$153,757,519.68 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones setecientos cincuenta y siete mil quinientos diecinueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento 605 | 48.48 | M2 | \$3,171,566.00 | 100.00% | \$153,757,519.68 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$153,757,519 |

Valor en letras

Ciento cincuenta y tres millones setecientos cincuenta y siete mil quinientos diecinueve Pesos Colombianos

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
 RAA Nro: AVAL-79537697 C.C: 79537697
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-20 11:40:00

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 153,757,519.00 |
| Proporcional | 0 | 153,757,519 | Valor asegurable | 153,757,519 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 5 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-11028 03129 | 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 | JESUS DAVID DE LA OSSA MARTINEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1102803129 | Teléfono | 3137700857 |
| Email | jjsusdela19@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | Marleni Rodriguez rios | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1032357651 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605, CARRERA 98 2-70 (ETAPA 2) AP 605 TO 9 ET 2 CONJ RES PARQ CENTRAL TINTAL | | | | |
| Conjunto | CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL TINTAL | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | OSORIO III | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: Carrera 98 0 41 ET 2 TORRE 9 APARTAMENTO 605</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomar la avenida ciudad de cali sentido norte sur hacia Engativa partiendo del norte por 19 minutos 8.3 km luego Toma Cra. 87 hacia la Cl. 66a 4 min (1,0 km), Sigue por Av. Ciudad de Cali y Ak 88d/Av. Guayacanes hacia Cl. 26 Sur en Kennedy. 20 min (8,5 km) Continúa por Cl. 26 Sur. Conduce hacia Cra. 98. 7 min (1,5 km) hasta llegar ala Cra. 98 #0-41</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). El apartamento cuenta con los contadores de agua , luz y gas instalados y funcionando, se puede observar en el estudio fotográfico</p> | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 605 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------|---------------------|----|-------|-------------------|----|-------|---|----|--|------------------|-----|-------|--|----|-------|--------------------|-----|-------|----------------------------|----------|--|
| 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> <p>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.</p> <p>MÉTODO (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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>53.15</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>48.48</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> </tbody> </table> | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 53.15 | AREA PRIVADA | M2 | 48.48 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | AREA LIBRE COMUN | M2 | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>M2 PESOS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA AVALUO CATASTRAL 2024 | M2 PESOS | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 53.15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 48.48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA AVALUO CATASTRAL 2024 | M2 PESOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>51.05</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 51.05 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>48.48</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 48.48 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 51.05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 48.48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | En la localidad de Kennedy, en esta zona del tinal hay varias constructoras con varios proyectos, esta constructora GALIAS con el proyecto TERRA CASTILLA, está la CONSTRUCTORA MARVAL con el proyecto CÁDIZ, y esta IC CONSTRUCTORA con el proyecto con CASTILLA LIVING | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 alta, y se considera que la demanda es alta. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Reglamentación urbanística:

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y sus modificaciones se anexa informes

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 5885 | EscrituraDePropiedad | 07/12/2015 | 37 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|
| 50S-40679519 | 17/10/2024 | AAA0246PNNN | 0.06% | AAA0246PNNN | Apartamento 605 |

Observación

El presente documento, " certificado de libertad" no aparece ninguna limitación al dominio y ningún impedimento para alguna negociación comercial

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|-----------|-----------|-------------|--------|-----------|--------|----------|-------------|---------------|
| | Comunales | | 10.5 | Mt2 | Sencillo | Lineal | Si | | |

Observación

El conjunto tiene 178 parqueaderos, los cuales son asignados a sus residentes por medio de sorteos. Hay parqueaderos para visitantes con carro y para motos.
 Nota en la actualidad el propietario del apartamento en 605 no tiene garaje designado, ya que está desocupado

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBILIAMIENTO 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 | Fuerte |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografía | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Es un sector residencial con vías pavimentadas, donde se encuentran vías importantes como es la avenida ciudad de cali y la guayacanes | | | | |

| | | | | | |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 03046 | | Fecha escritura | 07/12/2014 | |
| Notaria escritura | 37 | | Ciudad escritura | Bogotá D.C. | |
| Valor administración | 123500 | Total unidades | 960 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 12 | Porteria | Si |
| Horario | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | Si |

| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| vigilancia | | | | | |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citéfono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | Si |
| Bicicletero | Si | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | Si | #Ascensores | 20 |
| #Sotanos | No | | | | |
| Observación | Escritura: 03046, Fecha escritura: 07/12/2014, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 123500, Total unidades: 960, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 20 | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Porticos:Vigas_ Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2014 | Edad Inmueble | 10 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | En el momento de la visita no se encuentra fallas o grietas, aparentemente el predio y en general todas las estructuras están en buen estado, solo en el baño social se observa en su techo que hubo filtraciones de agua por lo cual el propietario debe raspar, estucar y pintar en esta zona del techo | | | | |

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

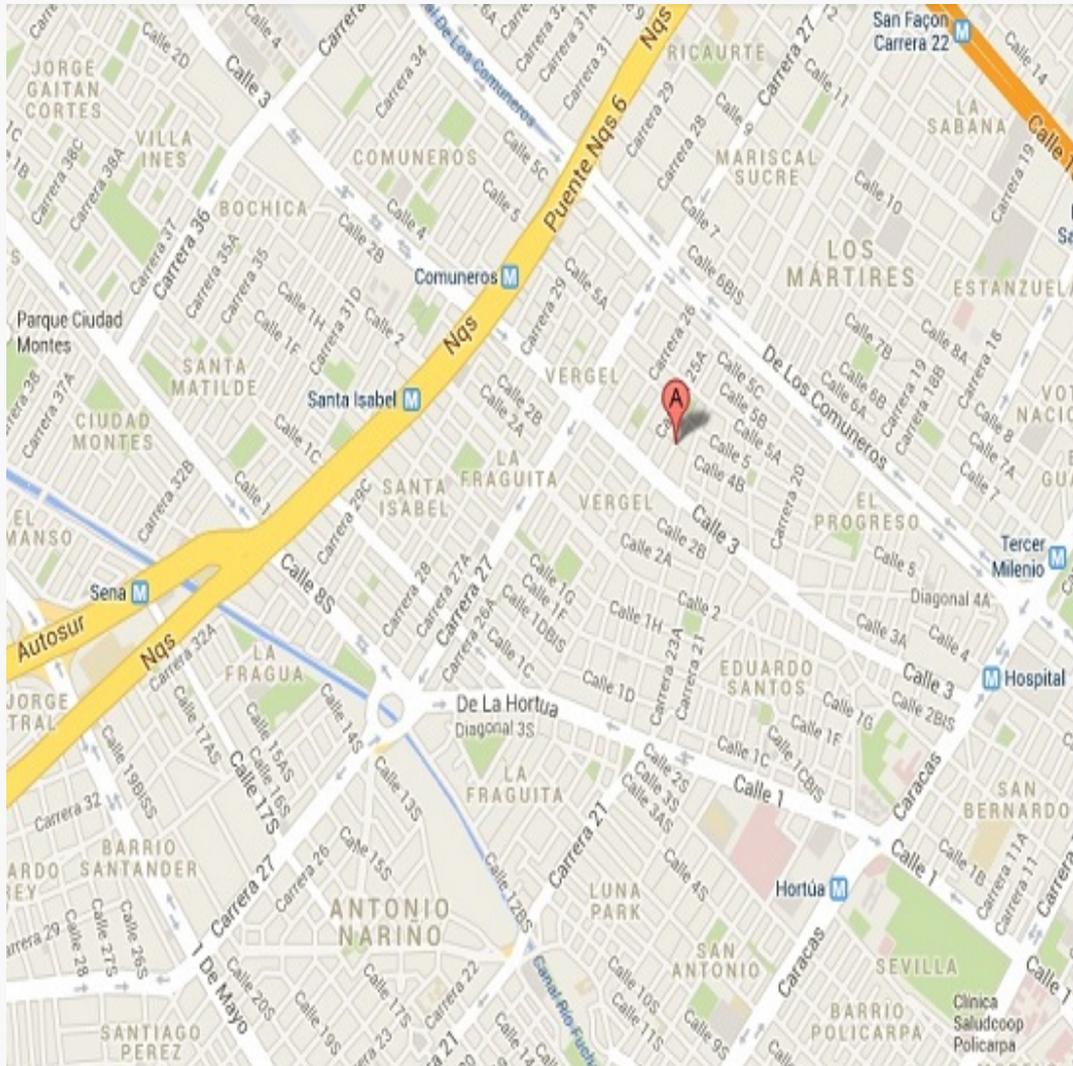
| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 2 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|-----------------------|---|--------------------|-------|--------------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, 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 | <p>Descripción:</p> <p>Sala comedor, cuenta con una puerta metálica de acceso con una chapa normal y la otra es de seguridad, y una ventana en aluminio con sus vidrios, ya en el comedor cuenta con una estructura como si fuera una chimenea que es decorativo, sus paredes son estucadas y pintadas, techo estucado y pintado, pisos baldosas, en la sala una de sus paredes es en driwall cerrando la tercera alcoba. Cocina es integral totalmente enchapada con dos mobiliarios en madera con extractor, una estufa de cuatro fogones en la parte superior en los ductos son forrados en driwall, con mesón en aluminio. Zona de ropas tiene un lavadero en granito con el calentador a gas en la parte superior, este espacio está enchapado con una pequeña ventana, Alcoba principal cuenta con una puerta en madera pisos en baldosa, paredes, y techo estucado y pintados, con un closet en madera, se tiene el baño principal que es privado cuenta con una puerta en madera pisos, y paredes enchapadas en baldosín, con división en vidrio con inodoro y lavamanos, con ducha a agas, en la parte superior tiene driwall para que no queden a ala vista los ductos. El baño tiene una ventana en aluminio, alcoba número dos cuentas con una puerta en madera pisos en baldosa una ventana en aluminio, paredes y techo estucado y pintados, tiene un closet, alcoba número tres es pequeña tiene puerta en madera, una ventana en aluminio, pisos en baldosa paredes y techo estucadas y pintadas, baño social, enchapado piso y paredes techo en pintado y estucado con división en vidrio puerta en madera con su lavamanos e inodoro con una ventana en aluminio</p> |
|--------------------|--|

Dirección: KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605, CARRERA 98 2-70 (ETAPA 2) AP 605 TO 9 ET 2 CONJ RES PARQ CENTRAL TINTAL | OSORIO III | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6521460
GEOGRAFICAS : 4° 39' 7.7256''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1700701
GEOGRAFICAS : 74° 10' 12.2514''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--|------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | Carrera 98 #0-41 parque central Tintal | 6 | \$163,500,000 | 0.95 | \$155,325,000 | | \$ | | \$ | \$3,203,898.51 | 316 6449352 |
| 2 | Carrera 98 #0-41 parque central Tintal | 11 | \$155,000,000 | 0.95 | \$147,250,000 | | \$ | | \$ | \$3,037,334.98 | 320 8528458 |
| 3 | Carrera 98 #0-41 parque central Tintal | 12 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | | \$ | | \$ | \$3,135,313.53 | 302 7023042 |
| 4 | Carrera 98 #0-41 parque central Tintal | 9 | \$168,900,000 | 0.95 | \$160,455,000 | | \$ | | \$ | \$3,309,715.35 | 305 4252733 |
| Del inmueble | | 605 | | | | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 10 | 53.15 | 48.48 | 1.0 | 1.0 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,203,898.51 |
| 2 | 10 | 53.15 | 48.48 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,037,334.98 |
| 3 | 10 | 53.15 | 48.48 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,135,313.53 |
| 4 | 10 | 53.15 | 48.48 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,309,715.35 |
| | 10 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,171,565.59 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$114,692.11 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.62% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,286,257.71 | TOTAL | \$159,317,773.57 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,056,873.48 | TOTAL | \$148,197,226.28 |
| VALOR TOTAL | \$153,757,519.68 | | | |

Observaciones:

Descripción:

- El apartamento cuenta con tres habitaciones, dos con closet, cocina semi integral, sala comedor, dos baños, ascensor y zonas comunes, dos salones sociales, Gimnasio, billar, pin pong, salón de juegos y zona BBQ.
- SE VENDE LINDO APARTAMENTO EN EL TINTAL CONJUNTO PARQUE CENTRAL TINTAL II PISO ALTO SALA COMEDOR COCINA CERRADA ZONA DE LAVANDERÍA DOS HABITACIONES DOS BAÑOS PARQUEADERO COMUNAL ZONAS VERDES CANCHA MÚLTIPLE SALÓN SOCIAL ZONA PARA NIÑOS ZONA BBQ
- Vendo precioso Apto en el sector de Tierra buena - Tintal. 48 m². Torre 8 Apto 12- 05 Se compone de sala comedor, cocina semi integral con su respectiva zona húmeda. tres habitaciones y dos baños. Piso en cerámica tipo madera, Techo en drywall con luces led. Lámparas plafón y calentador a gas natural. Con vista al exterior, muy iluminado y bastante claro, ya que entra toda la luz del sol. El conjunto

cuenta con Salón social, Gimnasio, Salón de juegos, Parque con zonas verdes para niños y grandes y cancha de microfútbol y baloncesto con gradas tipo estadio para el público
4. Apartamento consta de una área de 53 M² está ubicado en él - 9.º Piso, consta de - 3 Habitaciones,- 2 Baños tiene - Parqueadero comunal su - Admin \$121.300 aprox. Tiene - Estrato 2 tiene una vetustez de - Antigüedad 9 a 10 años

Enlaces:

1- https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1504861985-vendo-apartamento-en-el-conjunto-parque-central-tintal-2-barrio-tierra-buena-_JM#polycard_cliente=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6ef30f56-4390-4ae0-a82d-38f1d3bd13bd

2- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-tierrabuena-reservado-eta-l-2-habitaciones-2-banos/883-M5402344>

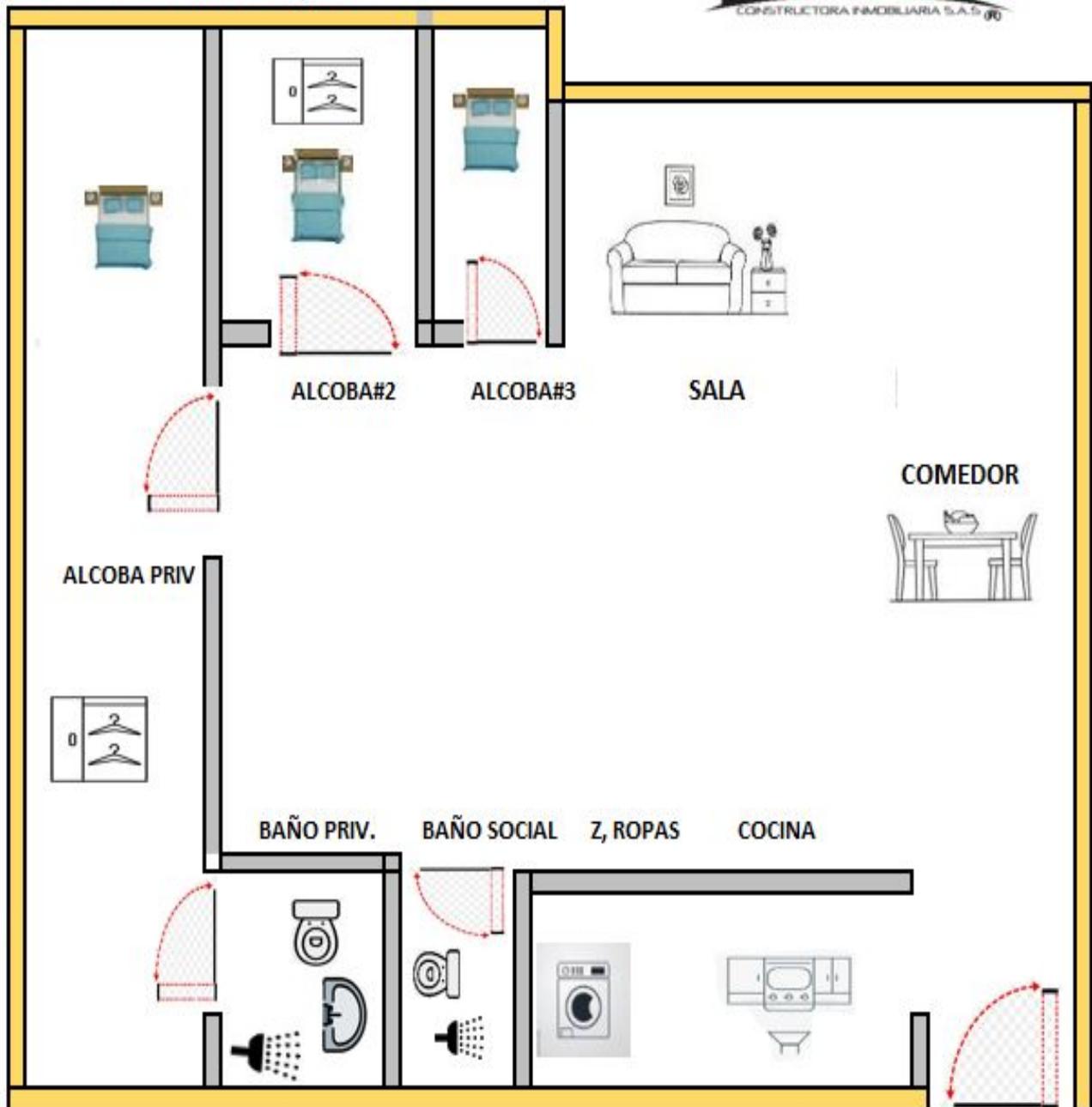
3- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-parque-central-tintal-l-y-l-3-habitaciones-1-banos/10930-M5441921>

4- https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1514812229-parque-central-tintal-2-apartamento-venta-en-osorio-3-kennedy-53m-3hab-2banos-9no-piso-_JM#polycard_cliente=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=62f4a87a-3e33-4140-9687-0ce1761f925

Plano

AREA CONTRUCCION: 53,15 mt2

AREA PRIVADA: 48,48 mt2



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL TINTAL ETAPA 2
DIRECCION CARRERA 98 NUMERO 0-41

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie

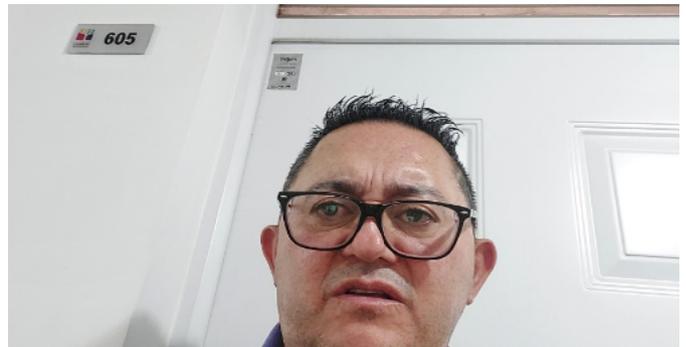


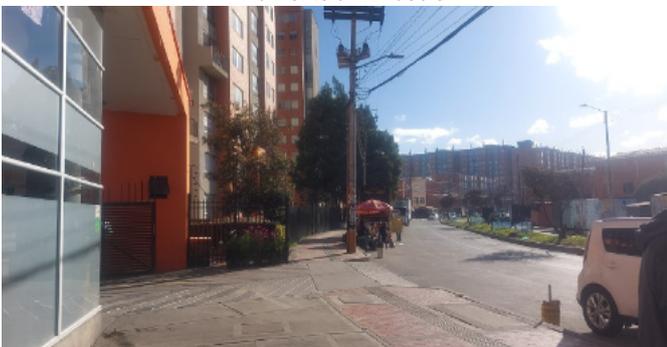
Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



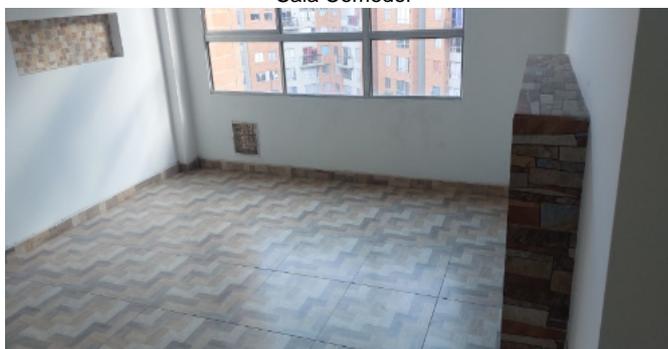
Puerta de entrada



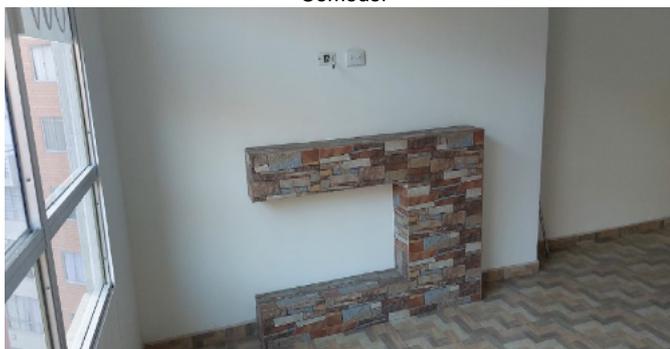
Citofono



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



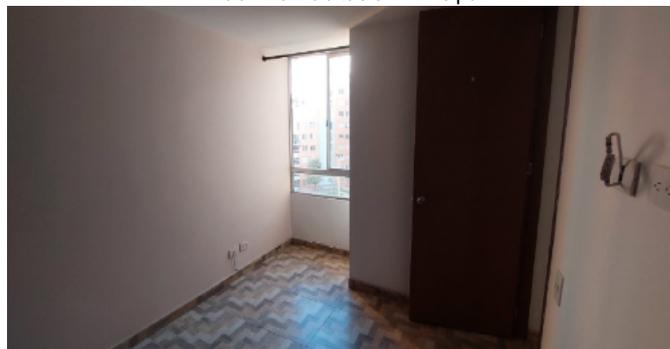
Zona de Ropas



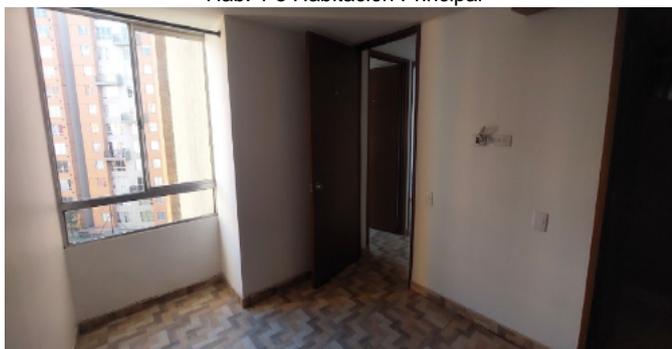
Hab. 1 o Habitación Principal



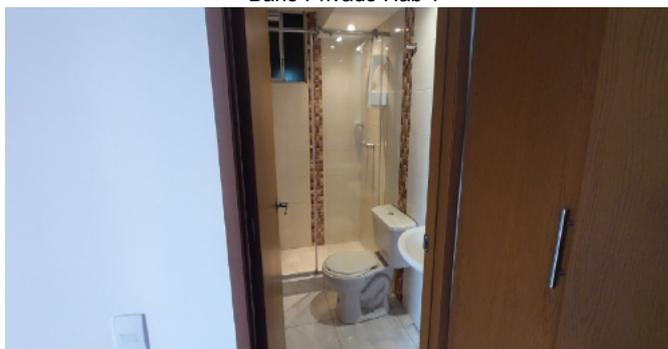
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



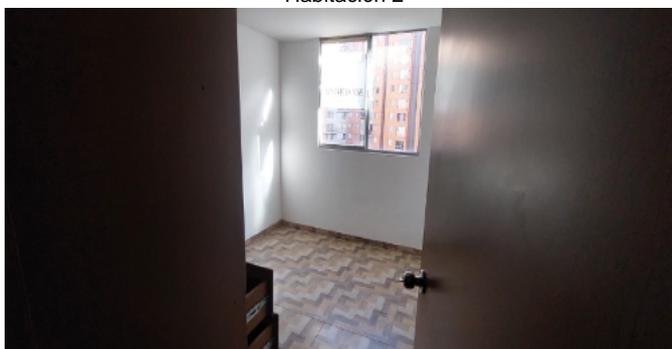
Habitación 2



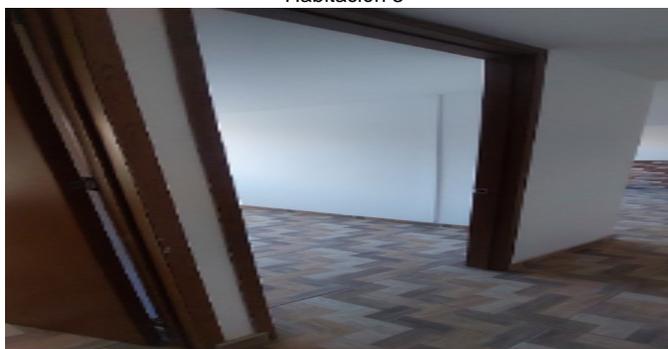
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



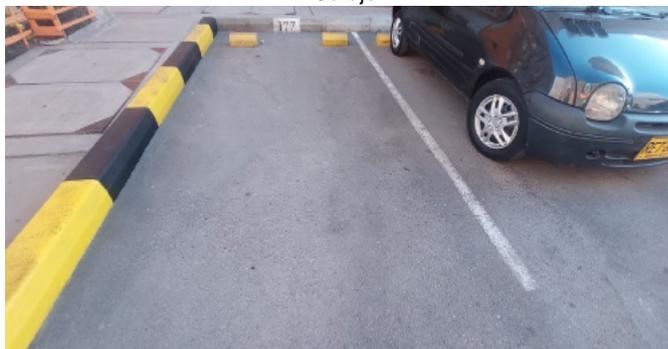
Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



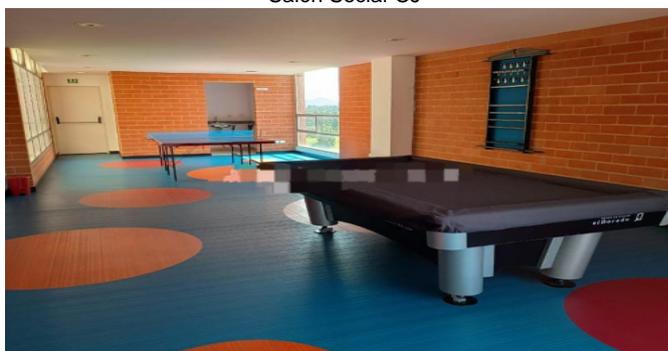
Ascensor-CJ



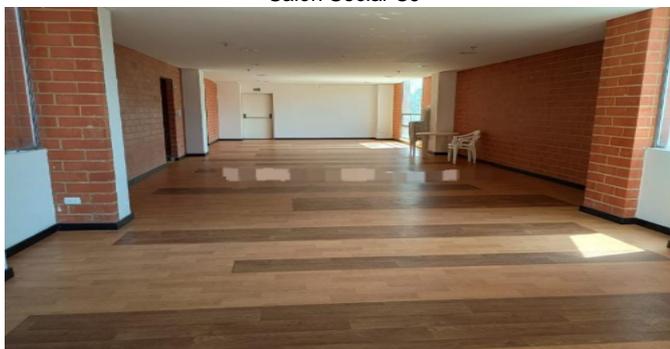
Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ



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

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

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

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

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

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

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

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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102803129



PIN de Validación: b33d0ab5



<https://www.uras.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) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

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

| | |
|---|--|
| <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 09 Ago 2022 Régimen: Régimen Académico</p> | |
| <p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 09 Ago 2022 Régimen: Régimen Académico</p> | |
| <p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 09 Ago 2022 Régimen: Régimen Académico</p> | |



PIN de Validación: b33d0ab5



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

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: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b33d0ab5



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



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
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b33d0ab5



| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción 09 Ago 2022 | Regimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|

| | |
|--|------------------------------|
| Categoría 13 Intangibles Especiales | |
| Alcance | |
| <ul style="list-style-type: none">• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás de derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de derecho no contemplado en las clases anteriores. | |
| Fecha de inscripción 09 Ago 2022 | Regimen Régimen Académico |

RAA AVALUO: LRCAJA-1102803129 M.I.: 50S-40679519

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306
Teléfono: 3233970771
Correo Electrónico: fernandunad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-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(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

El(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el 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: b33d0ab5



PIN DE VALIDACIÓN

b33 d0 ab5

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
Firma: **Alexandra Suarez**
Representante Legal
RAA AVALUO: LRCAJA-1102803129 M.I.: 50S-40679519