



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057582538

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-------------------------------------|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE | DIEGO ARMANDO RODRIGUEZ CHAPARRO | | | FECHA VISITA | 15/01/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1057582538 | | | FECHA INFORME | 16/01/2025 |
| DIRECCIÓN | KR 92 73A 85 AP 502 USO EXCLUSIVO | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | E-502 | | | EDAD (AÑOS) | 7 años |
| BARRIO | Urbano | Estrato 3 | | REMODELADO | |
| CIUDAD | FLORENCIA | | | OCCUPANTE | |
| DEPARTAMENTO | Bogotá D.C. | | | TIPO DE INMUEBLE | |
| PROPOSITO | Cundinamarca | | | USO ACTUAL | |
| TIPO AVALUO | Modelo 8-14 | | | | |
| VALUADOR | valor comercial | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES | | | | |
| | 1020817788 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-------|--------------|
| PROPIETARIO | PEREZ VELEZ ALBA NURY Y OTROS | | | |
| NUM. ESCRITURA | 1318 Escritura De Propiedad | NOTARIA | 70 | FECHA |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL | 00562038270010500 | | | |
| CHIP | AAA02667AEP | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO SANTA ROSITA RESERVADO | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 60000 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 11.83 | | | 1149.43 |

| M. INMOB. | N° |
|---------------------|-------------|
| 50C-2038095 | AP 502 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| Común uso exclusivo | E-502 |

OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento ubicado en el Edificio Santa Rosita Reservado, ubicado en la carrera 92 con calle 73a, sus principales vías de acceso son la Avenida Calle 80 y la Avenida Boyacá. Cuenta con los medidores individuales de servicios públicos instalados y funcionando.

| ACABADOS | | |
|-------------|---------|--------|
| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

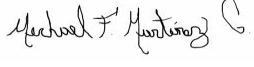
| DEPENDENCIAS | | | | |
|--------------|----------|-----------|----|---------------|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza |
| Zropas | 1 | BServ | 0 | Jardín |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón |
| Garajes | 1 | Exclusivo | SI | Sencillo |
| Cubierta | SI | Privado | NO | Doble |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. Si |

| DOTACIÓN COMUNAL | | |
|------------------|----|----------------|
| Portería | No | Bicicletero |
| Piscinas | No | TerrazaComunal |
| PlantaElect. | No | Calefaccion |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio |
| Porteria | No | Tanque |
| ZonaVerde | No | Shut |
| Aire | No | Teatrino |
| | | |

VALOR COMERCIAL \$ COP 234,492,892

VALOR ASEGURABLE \$ COP 234,492,892

| CALIFICACIÓN DE GARANTÍA | |
|--------------------------|----|
| FAVORABLE: | Si |

| NOMBRES Y FIRMAS | |
|--------------------------------|--|
| MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES |  |

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
Perito Actuante
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-16 10:40:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 10 |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | Común uso exclusivo |

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: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 55.00 |
| AREA PRIVADA | M2 | 52.20 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|--------------------------|-------|----------------|
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | \$ 166.049.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 56.00 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 52.20 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 92 73A 85 AP 502 | USO EXCLUSIVO E-502 | FLORENCIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5353, fecha: 09/08/2018, Notaría: 38 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno |
| Escolar | 100-200 |
| Asistencial | Bueno |
| Estacionamientos | Bueno |
| Áreas verdes | Regular |
| Zonas recreativas | Bueno |
| | 100-200 |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 5 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 93 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | 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 bloque aislado |
| Año de Construcción | 2018 |

Comentarios de estructura

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--|-------|--------|----------------|------------------------|----------------------|
| Area Privada | AP 502 | 52.20 | M2 | \$4,492,201.00 | 100.00% | \$234,492,892.20 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$234,492,892 |
| Valor en letras | Doscientos treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos noventa y dos Pesos Colombianos | | | | | |
| | | | | | TOTAL COMERCIAL | \$234,492,892 |
| | OFERTA Y DEMANDA | | | | | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No cuenta con limitaciones jurídicas.

Garaje: Cuenta con garaje de uso exclusivo, el cual funciona con plataforma. El garaje cuenta con servidumbre, ya que depende de un tercero para su completa movilidad.

Entorno: Se trata de un sector residencial, con presencia de comercio local de baja escala, cuenta con cercanía a fuentes de institucionalidad.

Propiedad horizontal: Escritura: 5353, Fecha escritura: 09/08/2018, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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):**

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|---------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | KR 92 CL 75 | 5 | \$250,000,000 | 0.95 | \$237,500,000 | 1 | \$ | 0 | \$ | \$4,481,132.08 | 3208729406 |
| 2 | KR 93A CL 73A | 6 | \$260,000,000 | 0.95 | \$247,000,000 | 1 | \$ | 0 | \$ | \$4,482,758.62 | 3214124095 |
| 3 | KR 88 DG 74B | 2 | \$275,000,000 | 0.90 | \$247,500,000 | 1 | \$ | | \$ | \$4,583,333.33 | 3005290870 |
| 4 | KR 87 CL 73 | 3 | \$265,000,000 | 0.90 | \$238,500,000 | 1 | \$ | | \$ | \$4,421,579.53 | 3005290870 |
| Del inmueble | | 5 | | . | | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 8 | 53.00 | 53.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,481,132.08 |
| 2 | 8 | 58.00 | 55.10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,482,758.62 |
| 3 | 5 | 54.00 | 54.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,583,333.33 |
| 4 | 5 | 58.00 | 53.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,421,579.53 |
| 7 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,492,200.89 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$67,092.41 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 1.49% |

| | | | | |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,559,293.30 | TOTAL | \$237,995,110.09 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,425,108.48 | TOTAL | \$230,990,662.83 |
| VALOR TOTAL | | \$234,492,892.20 | | |

Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuenta con características similares a las del inmueble objeto de avalúo.

Enlaces:

1. <https://www.fincajiz.com.co/departamento-en-venta/10021605>

2. <https://www.fincajiz.com.co/departamento-en-venta/10204233>

3. <https://www.fincajiz.com.co/departamento-en-venta/101163010>

4. <https://www.fincajiz.com.co/departamento-en-venta/6808765>

DIRECCIÓN:

KR 92 73A 85 AP 502 | USO EXCLUSIVO E-502 | FLORENCIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

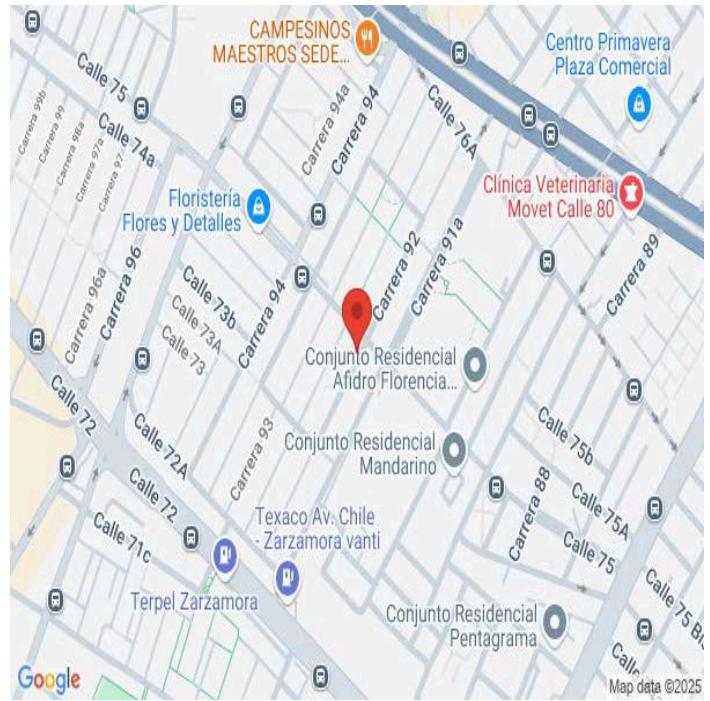
Latitud: 4.70219604500005

Longitud:-74.1087541809999

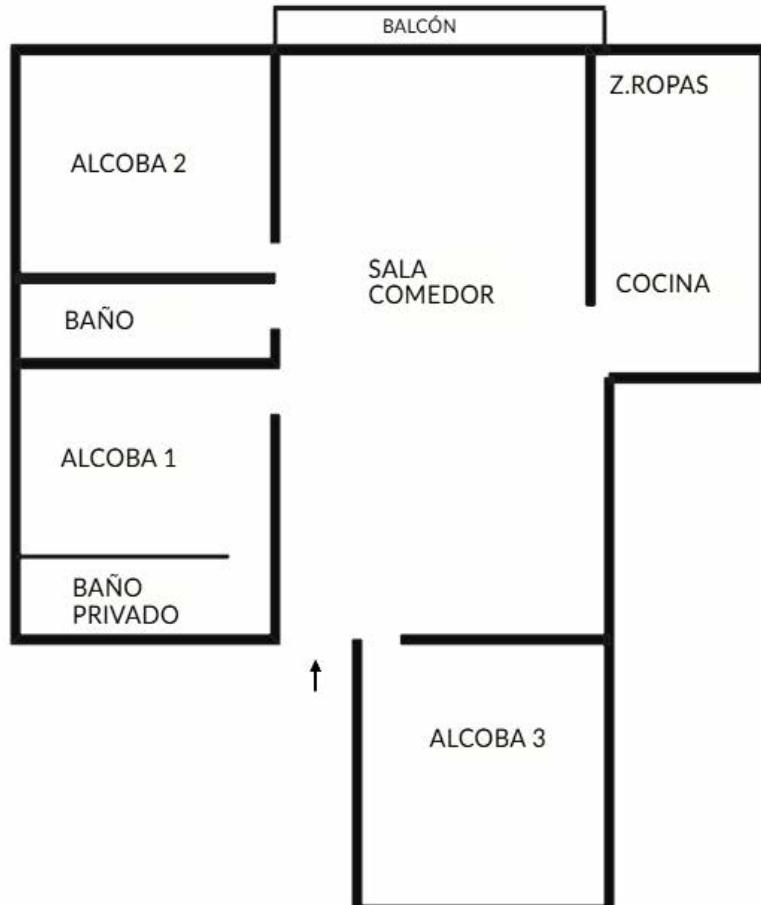
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 7.905''

Longitud:74° 6' 31.5144''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025

FACTURA
IMPUUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25010098786 401
Factura Número: 2025001041801095186 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

| | | |
|---------------------|----------------------------------|--|
| 1. CHIP AAA0266TAEP | 2. DIRECCIÓN KR 92 73A 85 AP 502 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02038095 |
|---------------------|----------------------------------|--|

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

| 4.TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | 10. MUNICIPIO |
|--------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| CC | 52553566 | ALBA NURY PEREZ VELEZ | 33.33 % | PROPIETARIO | CL 64 112C 30 AP SUR 101 | BOGOTA, D.C. |
| CC | 79130496 | EDILBERTO PEREZ VELEZ | 33.33 % | PROPIETARIO | CL 181C 13 91 | BOGOTA, D.C. |

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

| | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL 166.049.000 | 13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA 3 | 15. % EXENCIÓN 0,00 | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO 498.000 | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0 | 19. IMPUESTO AJUSTADO 498.000 | | |

D. PAGO CON DESCUENTO

| | | HASTA | 25/04/2025 | HASTA | 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 498.000 | | 498.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 50.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 0 | | 0 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 448.000 | | 498.000 |

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

| | | | |
|-------------------------------|----|---------|---------|
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | 50.000 | 50.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | 498.000 | 548.000 |

Areas o Documentos

Pág. 8

Rosita de la Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C., tiene un área construida de cincuenta y cinco metros cuadrados (55.00 M2), y un área privada de cincuenta y dos metros cuadrados punto veinte centímetros cuadrados (52.20M2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes LINDEROS, así: entrando a mano derecha encontramos el punto uno (1) y en sentido de las manecillas de reloj tenemos que del punto uno (1) al punto (2) en distancias de y encierra. -----

LINDEROS VERTICALES: En altura de 2.35m. NADIR: Con placa de concreto que los separa del cuarto piso. ZENIT: Con placa de concreto que los separa de zona comunal. -----

DEPENDENCIAS: Sala, comedor, alcoba principal con baño dos (2) alcobas, baño, cocina y zona de ropa. Le corresponde el uso exclusivo de un espacio con área de nueve punto noventa M2 localizada y demarcado como E-502 en el semisótano. --

COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD: Le corresponde un coeficiente de copropiedad de once punto ochenta y tres por ciento (11.83%) en el valor del inmueble y en la propiedad de los bienes comunes. -----

LINDEROS GENERALES: Lote marcado con número veintisiete (27) de la manzana 38-LL de la Urbanización Santa Rosita de la Localidad de Engativá, de la

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 él 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-1057582538



PIN de Validación: a834094



<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) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra Avaluado 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
03 Sep 2021

Regímen
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
03 Sep 2021

Regímen
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
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a834094



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
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, móndems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

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
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: 58340914

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
03 Sep 2021

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás de rec hos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H-16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: a83409f4



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788
El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES 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.



RAA AVALUO: LRCAJA-1057582538 M.I.: 500-2038095
PIN DE VALIDACIÓN
a83409f4

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 catorce (14) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501134820106469795

Nro Matrícula: 50C-2038095

Página 3 TURNO: 2025-13727

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 08:36:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-13727 FECHA: 13-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**

Inicio () / PQR

Diego Armando Rodriguez chaparro | ESPAÑOL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo caja de honor

Nombre del pagador: Diego Armando Rodriguez chaparro

Identificación: 1057582538 (tel:1057582538)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1192353528 (tel:1192353528)

Cód. del pedido: 822

Id pago: 2650

Ticket: 4235600822 (tel:4235600822)

Fecha de pago: 14/01/2025 07:01:38.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1057582538

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1057582538 |
| | Hash documento: | 930dc8643b |
| | Fecha creación: | 2025-01-16 08:48:04 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| Perito actuante: MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 810938 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.155.55.188 2025-01-16 10:40:00 | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

