



INFORME DE AVALUO LRCAJA-53932042

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FRANCY IDALID MORA CIFUENTES	FECHA VISITA	19/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	53932042	FECHA INFORME	
DIRECCIÓN	CALLE 17BIS # 12 - 106	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	BONILLA	REMODELADO	
CIUDAD	Fusagasugá	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR			
IDENTIFICACIÓN			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORA CIFUENTES LIZETH				
NUM.	1239 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	30/04/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Fusagasugá		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	252900100000004770914900000126				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	si				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
157-107059	CASA
MATRICULA	NRO. GARAJE
	1

OBSERVACIONES GENERALES

* EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 17 BIS FUSAGASUGA

* AL INMUEBLE SE LLEGA POR LA AVENIDA MANUEL HUBERTO EN SENTIDO ESTE OESTE

* CUENTA DON DOS NIVELES O PISOS

- NIVEL 1 CUENTA CON LOS SIGUIENTES AMBIENTES SALA COCINA, MEDIO BAÑO DEBAJO DE LA ESCALERA QUE VA AL SEGUNO PISO, UNA HABITACION ESSTUDIO, AREADE LAVANDERIA, EN EL GARAJE FNCIONA UNA PEQUEÑA TIENDA DE BARRIO, ESCALERA QUE VA AL SEGUNDO PISO, EL PRIMER PISO ESTA TODO EDIFICADO

- SEGUNDO PISO: TRES HABITACIONES,DOS BAÑOS (LA HABITACION PRINCIPAL CUENTA CON BAÑO PRIVADO)

* EL INMUEBLE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO: AGUA, GAS ELECTRICIDAD.

- SEGUNDO

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	3
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 200,173,784

VALOR ASEGURABLE \$ COP 200,173,784

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
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

Uso Principal Según Norma	vivienda	Área Lote	69.08	Frente	3.8
Uso Compatible Según Norma	comercio servicios	Forma	poligono	Fondo	13.25
Uso Condicionado Según Norma	Servicios Públicos	Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	3.49
Uso Prohibido Según Norma	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	no	Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 100-02.01-10 DE 2023		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no	Antejardín	2		
Suelos De Proteccion	no	Uso principal	vivienda		
Patrimonio	no	Altura permitida pisos	2 a 8 pisos		
		Aislamiento posterior	3		
		Indice de ocupación	0.7		
		Indice de construcción:	1.8		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.08	AREA DE TERRENO	M2	63
AREA CONSTRUIDA	M2	82.35	AREA CONSTRUIDA	M2	69
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	689000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.08	AREA DE TERRENO	M2	69.09
AREA PISO 1	M2	41.16	AREA PISO 1	M2	41.16
AREA PISO 2	M2	41.16	AREA PISO 2	M2	41.16

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Regular	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	SI	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	84	Año de Construcción	2009
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	LA ESTRUCTURA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 17BIS # 12 - 106		

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 de Terreno		60.8	M2	\$1,679,193.00	51.00%	\$102,094,934.40
Area Construida		82.35	M2	\$1,191,000.00	49.00%	\$98,078,850.00
TOTALES					100%	\$200,173,784
Valor en letras			Doscientos millones ciento setenta y tres mil setecientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$200,173,784

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	viviendas mayores a 2 pisos

SALVEDADES

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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa patricia, Fusagasugá Fincaraíz: 192534185	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	cgcortazar1@gma il.com	185	140	\$629,000	\$88,060,000
2	Fusagasugá, Fincaraíz: 192700654	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	FREDY RESTREPO fredic ito2010@gmail.co m	120	130	\$875,000	\$113,750,000
3	Centro, Fusagasugá Fincaraíz: 192663675	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	Alexandra López, 3114788201/ 3114788201 Lagra njainmobiliaria@g mail.com	170	170	\$875,000	\$148,750,000
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$244,440,000	\$1,321,297	1	1.0	1.00	\$1,321,297.30
2	\$171,250,000	\$1,427,083	1	1.0	1.00	\$1,427,083.33
3	\$259,750,000	\$1,527,941	1	1.0	1.00	\$1,527,941.18
					PROMEDIO	\$1,425,441
					DESV. STANDAR	\$103,331.73
					COEF. VARIACION	7.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-patricia-fusagasuga/192534185>

2. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-fusagasuga/192700654>

3. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-centro-fusagasuga/192663675>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	82.35
Area construida vendible	82.35
Valor M2 construido	\$1,549,658
Valor reposición M2	\$127,614,336
Valor reposición presupuesto M2	\$1,549,658
Fuente	TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS IGAC
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,394,692
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fito y corvin %	25.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,036,256
Valor adoptado depreciado	\$1,191,000
Valor total	\$98,078,850

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 17BIS # 12 - 106 | BONILLA | Fusagasugá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.336649

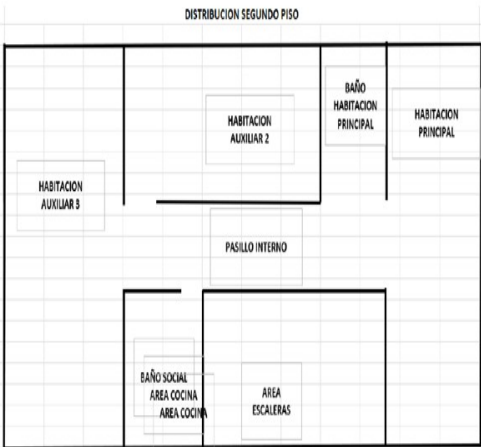
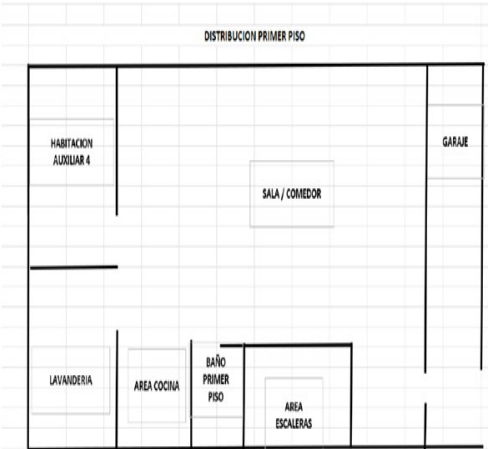
Longitud:-74.367201

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 20´ 11.9364´´

Longitud:74° 22´ 1.923´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

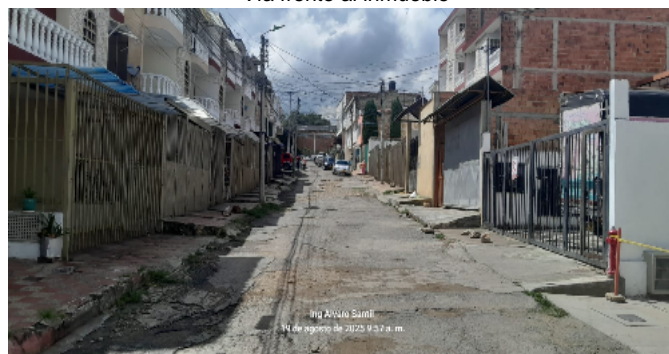


FOTOS: General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



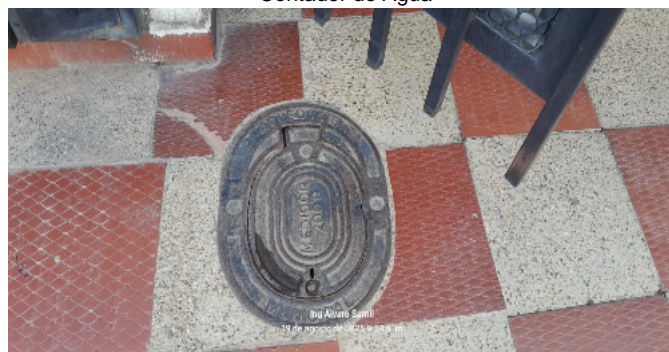
Entorno



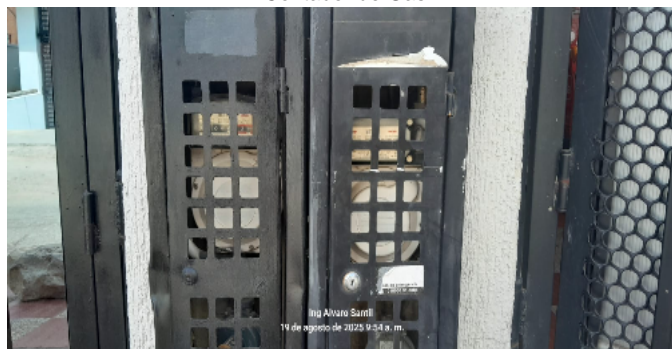
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



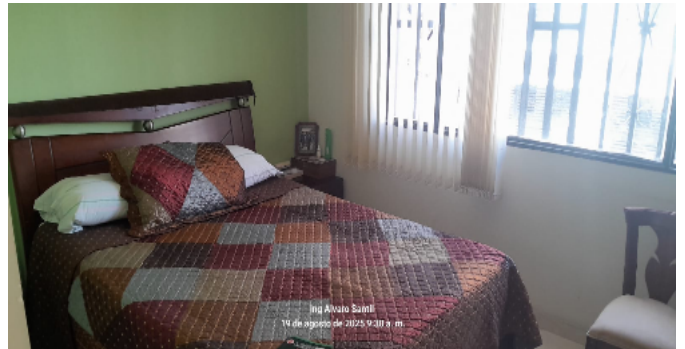
Cocina



Escalera del inmueble



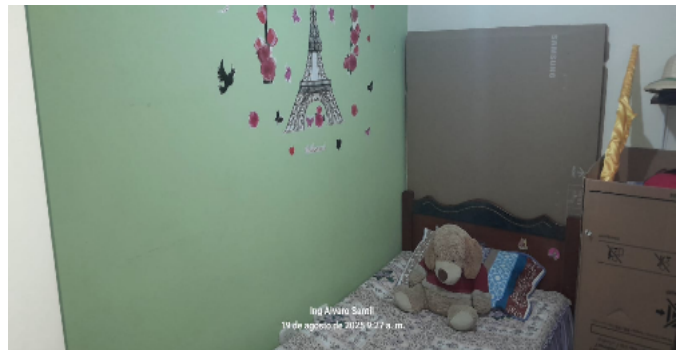
Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



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 --- **Eta**

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 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.

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 avaluador 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-53932042