



INFORME DE AVALUO DUPLICADO_LRHIPO-91273088

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ADOLFO ENRIQUE HERNANDEZ RUIZ
NIT / C.C CLIENTE	91273088
DIRECCIÓN	KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	LISBOA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	
IDENTIFICACIÓN	

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/08/2025
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A.				
NUM.	263 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	11/02/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	008513610400209001				
CHIP	AAA0187BMWV				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 3951 del 26-11-2004 NOTARIA 35 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	COUNTRY PLAZA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	900000	VRxM2	7643.31
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.67%				

M. INMOB.	Nº
50N-20462513	AP 907 TR 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20462538	27
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
50N-20462590	9A

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Al inmueble se llega mediante la Av. Calle 134 o la Av. Carrera 9.

Distribución del inmueble: sala, comedor, balcón, baño social, cocina, zona de ropas, estudio, 2 alcobas auxiliares, baño de alcobas y alcoba principal con baño privado y vestier.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	9	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Lujoso.	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 821,787,704

VALOR ASEGURABLE \$ COP 821,787,704

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario.

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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 2021.
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1202	
Garajes	Si tiene No.	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	130.77	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	117.75	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$583.222.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	117.75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	117.75
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.3			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A | LISBOA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 395166, fecha: 26/11/2004, Notaría: 35 y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			Andenes	SI Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sardineles	SI Bueno
Comercial	Bueno	0-100		Vías Pavimentadas	SI Bueno
Escolar	Bueno	0-100		Transporte Público	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100			
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
				Sector	Predio
				Acueducto	SI SI
				Alcantarillado	SI SI
				Energía Eléctrica	SI SI
				Gas Natural	SI SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	SI
N° de Sótanos	3	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	79	Año de Construcción	2004
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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 907 TR 2	117.75	M2	\$6,418,579.00	91.97%	\$755,787,677.25
Area Privada	GJ Y DP 27	28.45	M2	\$2,108,964.00	7.30%	\$60,000,025.80
Area Privada	DP 9A	3.70	M2	\$1,621,622.00	0.73%	\$6,000,001.40
TOTALES					100%	\$821,787,704
Valor en letras			Ochocientos veintiún millones setecientos ochenta y siete mil setecientos cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$821,787,704

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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Distribución del inmueble: sala, comedor, balcón, baño social, cocina, zona de ropas, estudio, 2 alcobas auxiliares, baño de alcobas y alcoba principal con baño privado y vestier. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Garaje: El garaje y el depósito No. 27 se encuentran bajo la misma matrícula inmobiliaria; el valor estimado incluye el valor del garaje y el depósito.

Entorno: vía doble, pavimentada con concreto flexible, en muy buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 3951, Fecha escritura: 26/11/2004, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: 900000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera y porcelanato, cocina integral con piso en cerámica, paredes pintadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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 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.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Edificio	2	\$1,150,000,000	0.90	\$1,035,000,000	1	\$60,000,000	1	\$	\$6,500,000.00	3204654234
2	Mismo Edificio	2	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	1	\$60,000,000	1	\$	\$5,783,439.49	3204654234
3	CL 130 con KR 7C	5	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	2	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$6,425,925.93	3104888295
4	KR 7 con CL 140	9	\$860,000,000	0.95	\$817,000,000	2	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$7,152,380.95	3123900317
5	CL 135 con KR 7B	3	\$1,100,000,000	0.90	\$990,000,000	3	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$6,946,386.95	3112520625
Del inmueble		9		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	150	150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,500,000.00
2	21	130	117.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,783,439.49
3	20	120	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,425,925.93
4	15	105	105	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$6,437,142.86
5	15	143	128.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,946,386.95
	21 años									
									PROMEDIO	\$6,418,579.05
									DESV. STANDAR	\$415,033.55
									COEF. VARIACION	6.47%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,833,612.60	TOTAL	\$804,657,883.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,003,545.49	TOTAL	\$706,917,481.72
VALOR TOTAL	\$755,787,677.25			

Observaciones:
La oferta No. 4 presenta una terraza de 40.00 m², por lo cual se ha aplicado factor de tamaño.

Enlaces:
[3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-bella-suiza-2-habitaciones-3-banos-2-garaies/2266-M5342386](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-bella-suiza-2-habitaciones-3-banos-2-garaies/2266-M5342386) [4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192651355](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192651355) [5.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-comercial-palatin-bogota/192503608](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-comercial-palatin-bogota/192503608)

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Mismo Edificio	2	\$	0.90	\$0	1	\$60,000,000	1	\$	\$6,500,000.00
2	Mismo Edificio	2	\$	0.95	\$0	1	\$60,000,000	1	\$	\$5,783,439.49
3	KR 7 con CL 140	9	\$	0.95	\$0	2	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$7,152,380.95
4	CL 135 con KR 7B	3	\$	0.90	\$0	3	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$6,946,386.95
Del inmueble		9		1				1		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3204654234	21	150	150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,500,000.00
2	3204654234	21	130	117.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,783,439.49
3	3123900317	15	105	105	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$6,437,142.86
4	3112520625	15	143	128.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,946,386.95
21 años											
										PROMEDIO	\$6,416,742.33
										DESV. STANDAR	\$479,216.00
										COEF. VARIACION	7.47%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$6,895,958.33		TOTAL		\$0.00	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$5,937,526.32		TOTAL		\$0.00	
VALOR TOTAL		\$0.00							
Valor Adoptado M2:		Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:	%	Deducciones:		ÁreaPredio:	0
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$0	Renta neta anual (R.N.A):	\$0	Valor capitalización:	\$0

Observaciones:

3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192651355>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-comercial-palatino-bogota/192503608>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100
Area construida vendible	90
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$90,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$900,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	5.50 %
Valor reposición depreciado	\$850,500
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 7B 135 77 TO 2 AP 907 GJ Y DP 27 DP 9A | LISBOA | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

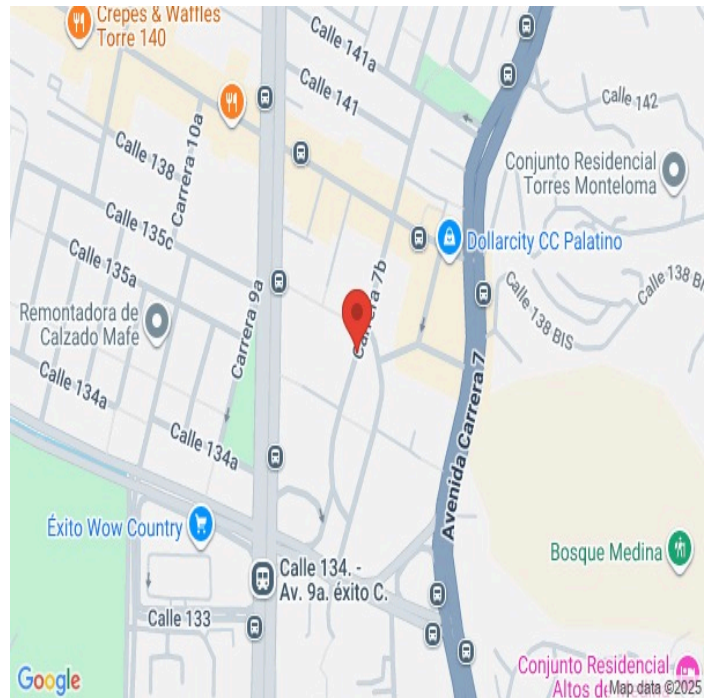
Latitud: 4.71504

Longitud:-74.03093

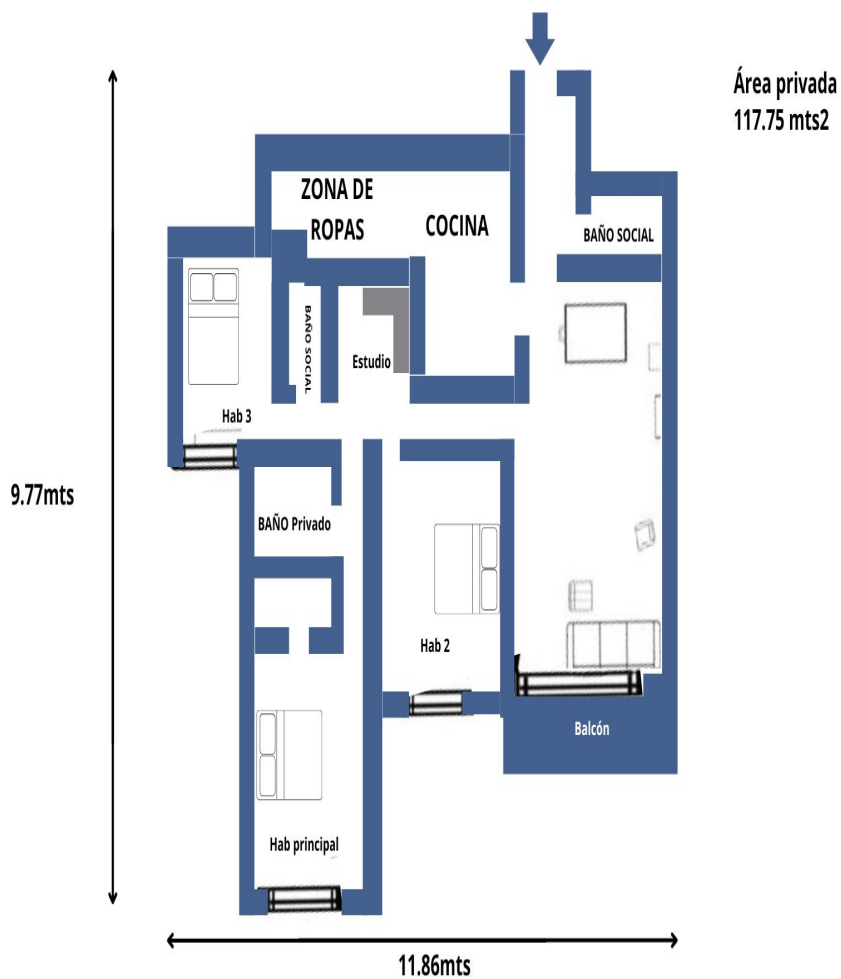
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 54.144''

Longitud:74° 1' 51.3474''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

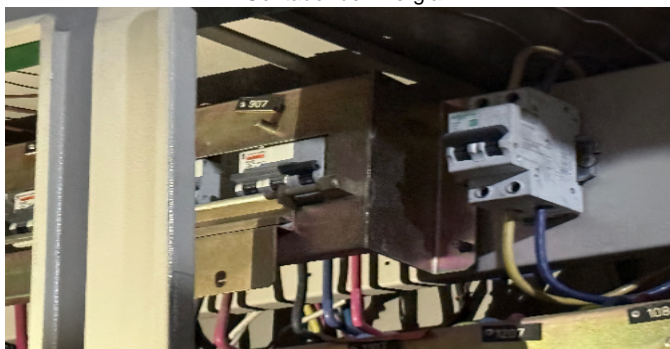
Vía frente al inmueble



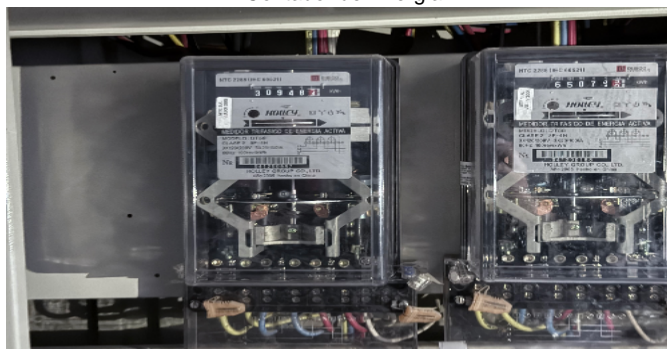
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1

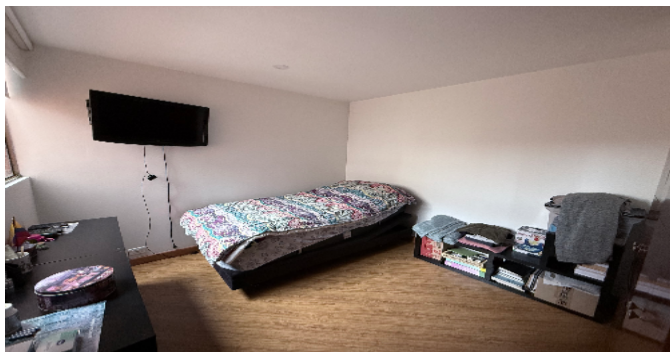


Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



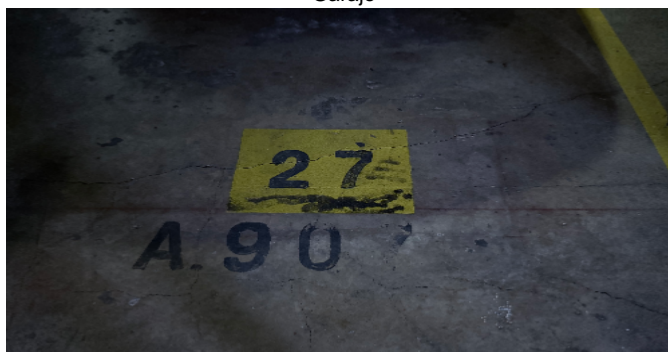
Deposito



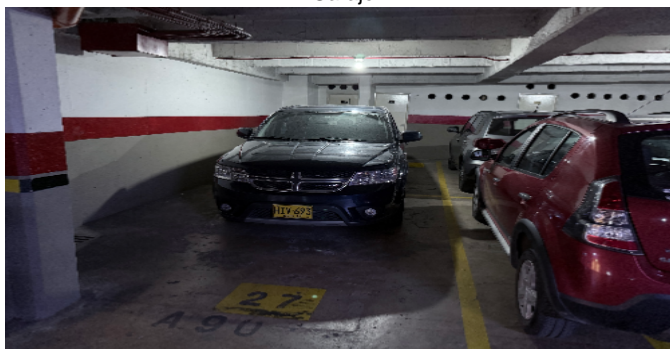
Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



FOTOS: General

Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



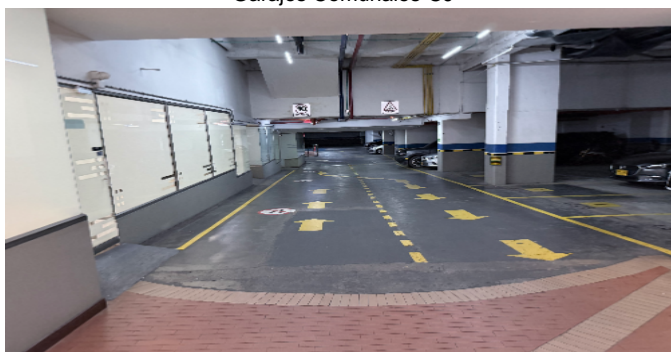
Zonas verdes-Conjunto



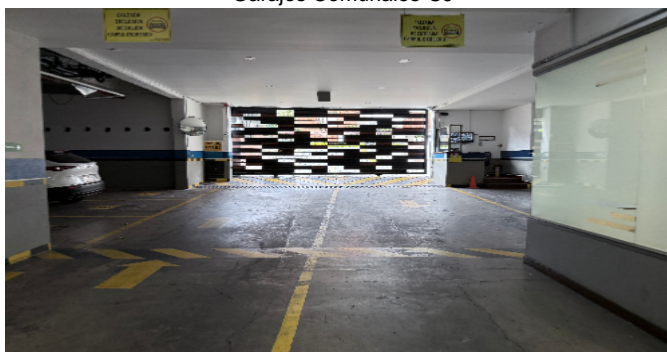
PRUEBA DE TÍLDE



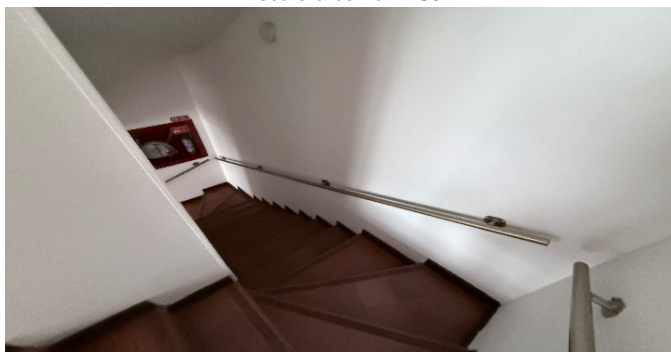
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Sauna-CJ



FOTOS: General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: 2

Entorno



Contador de Agua



Contador de Agua

Unidad	Precio	Área Construida	Con arriendo			
5A	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
5B	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
6A	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
8A	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
1A	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
1B	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
3A	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.
4A	COP 459.160.000	35,34 m²	×	×	4 h.	5 b.

Fachada del Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO NÚMERO NOVECIENTOS SIETE (907) TORRE B: Tiene su acceso por la CARRERA SIETE B (Kr 7B) NÚMERO CIENTO TREINTA Y CINCO - SETENTA Y SIETE (#135-77) de esta ciudad de Bogotá, D.C. Esta localizado en el noveno piso de la Torre dos (2) del CONDOMINIO COUNTRY PLAZA; su altura libre aproximada es de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts.) y su área privada construida es de ciento diecisiete metros cuadrados con setenta y cinco centésimas de metro cuadrado (117.75 M.2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros, columnas, ductos y fachadas comunes de por medio son: =====

Areas o Documentos

~~SIETE B (Kr 7B) NÚMERO CIENTO TREINTA Y CINCO - SETENTA Y SIETE (#135-77)~~ de esta ciudad de Bogotá, D.C. Está localizado en el nivel menos cinco - metros sesenta y cinco centímetros (-5.65 mts) del CONDOMINIO COUNTRY PLAZA; su altura libre es variable mínimo dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 mts) y su ÁREA TOTAL PRIVADA es de VEINTIOCHO METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (28,45 M2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros comunes y líneas divisorias imaginarias de por medio son: LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y en distancias sucesivas en nueve metros (9,00 mts), cincuenta y

Areas o Documentos

b

ciudad de Bogotá, D.C. Está localizado en el nivel menos cinco metros sesenta y cinco centímetros (-5.65 mts) del CONDOMINIO COUNTRY PLAZA; su altura libre es variable mínimo dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 mts) y su ÁREA TOTAL PRIVADA es de TRES METROS CUADRADOS SETENTA CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (3,70 M2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros y líneas divisorias imaginarias de por medio son: LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en dos metros treinta y nueve centímetros (2,39 mts) limita con el parqueo y depósito veintiocho (28) del mismo

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 SALVEDADE 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 DUPLICADO_LRHIPO-91273088