



## 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. ESCRITURA	263 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	008513610400209001			
CHIP	AAA0187BMWW			
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
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.67%			7643.31

M. INMOB.	Nº
50N-20462513	AP 907 TR 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
150N-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 ropa, 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.

## 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1202
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Privado

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.

## 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		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## 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	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
Nº de Pisos	12	Irregularidad Planta	Si
Nº 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>				<b>100%</b>		<b>\$821,787,704</b>

Valor en letras Ochocientos veintiún millones setecientos ochenta y siete mil setecientos cuatro Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$821,787,704</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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

**Distribuci?n del inmueble:** sala, comedor, balc?n, ba?o social, cocina, zona de ropa, estudio, 2 alcobas auxiliares, ba?o de alcobas y alcoba principal con ba?o privado y vestier. **Caracter?sticas adicionales:** El inmueble objeto de aval?o cuenta con servicios p?blicos (agua, energ?a y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Garaje:** El garaje y el dep?sito No. 27 se encuentran bajo la misma matr?cula inmobiliaria; el valor estimado incluye el valor del garaje y el dep?sito.

**Entorno:** v?a doble, pavimentada con concreto flexible, en muy buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3951, Fecha escritura: 26/11/2004, Notar?a escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administraci?n: 900000, Total unidades: 120, Ubicaci?n: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Porter?a: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Cit?fono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Bicicl?tero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jard?n infantil: Si, Piscina: Si, Nro. S?tanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Ba?o social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Ba?o privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balc?n: 1, Ventilaci?n: Bueno, Iluminaci?n: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservaci?n y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera y porcelanato, cocina integral con piso en cer?mica, paredes pa?etadas, estucadas y pintadas, ba?os 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) m?todo(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la t?cnica 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 t?cnica 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 f?sicas, de uso y ubicaci?n, 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
<b>Del inmueble</b>		<b>9</b>		.	.	<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
<b>21 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$6,418,579.05</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$415,033.55</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>6.47%</b>

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

## Observaciones:

La oferta No. 4 presenta una terraza de 40.00 m<sup>2</sup>, por lo cual se ha aplicado factor de tamaño.

## Enlaces:

3 -<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-boquilla-bella-suiza-2-habitaciones-3-banos-2-garajes/2266-M5342386>

4 -<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-creditos-boquilla/192651355>

5 -<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-comercial-palatino-boquilla/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 TAMAÑO	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	<b>POR Mt2</b>	\$6,895,958.33	<b>TOTAL</b>	\$0.00
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,937,526.32	<b>TOTAL</b>	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00			
Valor Adoptado M2:		Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:

Observaciones:

3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-creditos-bogota/192651355>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-comercial-calatino-bogota/192503608>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	100
Área 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 %
Fitto y corvin %	5.50 %
Valor reposición depreciado	\$850,500
Valor adoptado depreciado	\$
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

**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)**

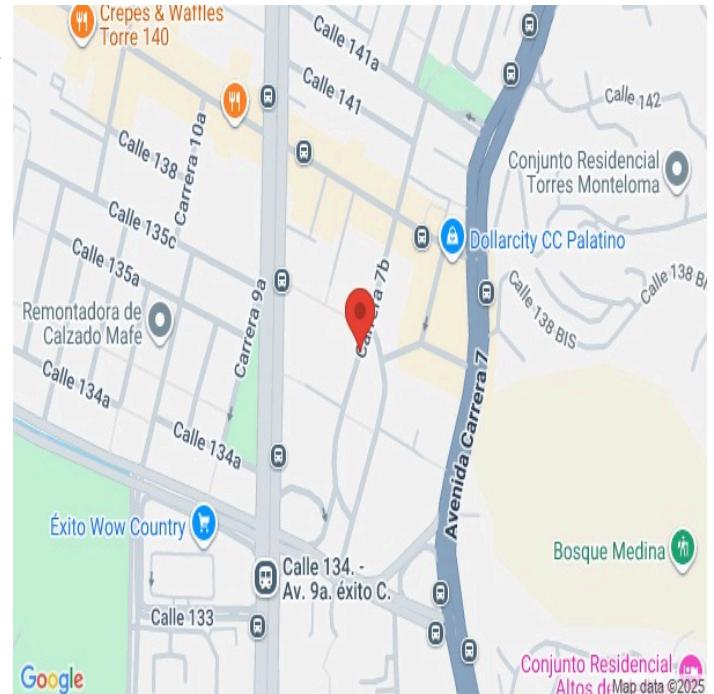
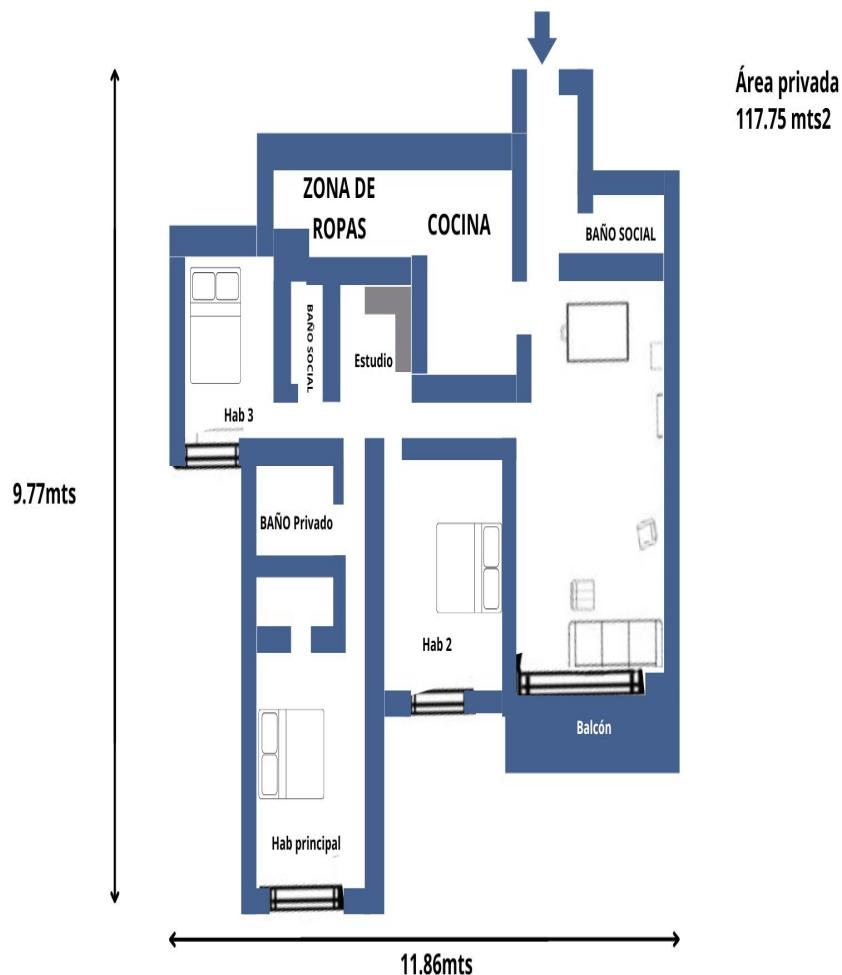
**Latitud:** 4.71504

**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 Energía



Contador de Energía



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



## FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Depósito



Depósito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



## FOTOS: General

Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



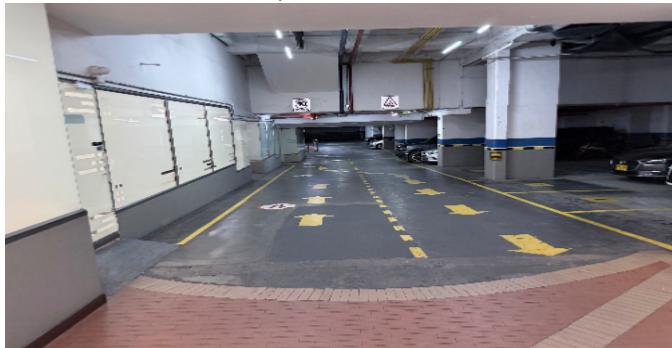
Zonas verdes-Conjunto



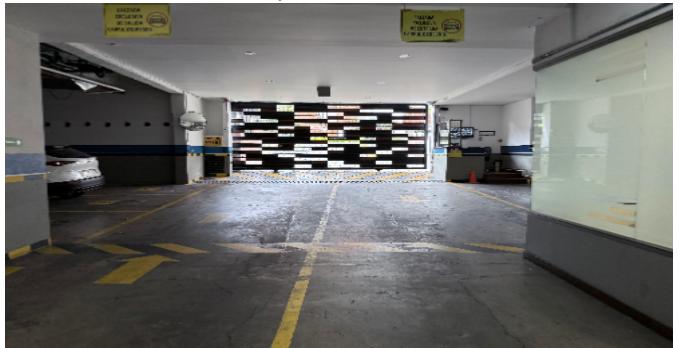
PRUEBA DE TÍLDE



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-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	360°		
5A	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
5B	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
6A	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
8A	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
1A	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
1B	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
3A	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	4 h.	5 b.
4A	<b>COP 459.160.000</b>	35.34 m <sup>2</sup>	X	X	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 linea 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 M<sup>2</sup>)**. 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 linea 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 --- **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 sufren 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 DUPLICADO\_LRHIPO-91273088**