



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049604787

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE ALIZANDRO SUAREZ MATA
NIT / C.C CLIENTE	1049604787
DIRECCIÓN	CALLE 4 16-28 CASA 52B MZ E1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Prados Madrid
CIUDAD	Madrid
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/09/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VICTOR JULIO BONILLA BLANCO			
NUM.	0208 Escritura De	#NOTARIA	unica	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/03/2006
CIUDAD	Madrid		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	25430010101650026000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	
RACIÓN				

M. INMOB.	N°
CASA - NPH	50C-1640227

#### OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la CALLE 4 16-28 del barrio PRADOS DE MADRID en el municipio de MADRID.

NOTA: Se toman medidas del certificado de libertad y tradición suministrados ya que no se adjunto la escritura de propiedad.

#### 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.

#### 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
ZonasVerdes	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 154,723,355.66**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

#### NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776  
RAA: AVAL-1018458776

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	educación, salud y bienestar social
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	culto, comunicaciones, recintos feriales, empresariales
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	todos los demás

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO

<b>Área Lote</b>	38.48	<b>Frente</b>	5,13
<b>Forma</b>	Rectangular	<b>Fondo</b>	7,50
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	ACUERDO No.017 DE 2006
<b>Antejardín</b>	En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.
<b>Uso principal</b>	Residencial
<b>Altura permitida pisos</b>	2
<b>Aislamiento posterior</b>	9M2
<b>Indice de ocupación</b>	N/A
<b>Indice de construcción:</b>	N/A
<b>No. De Unidades:</b>	0

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38.48
AREA CONSTRUIDA	M2	20.15

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38
AREA CONSTRUIDA	M2	69
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	19.608.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA PISO 1	M2	35
AREA PISO 2	M2	35
TERRAZA	M2	20
AREA LIBRE DE PATIO	M2	3.48

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38.48
AREA PISO 1	M2	29.48
AREA PISO 2	M2	29.48

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

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

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	mas de 500
Asistencial	400-500
Estacionamientos	100-200
Áreas verdes	0-100
Zonas recreativas	0-100

	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

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Muros de carga
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	2
<b>Nº de sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	100
<b>Vida remanente</b>	84
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CALLE 4 16-28 CASA 52B MZ E1

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja plastica
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2006

#### Comentarios de estructura

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos y otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física

---

para efectos de tasación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Casa	58.96	M2	\$1,516,789.00	57.80%	\$89,429,879.44
Area de Terreno	superficie del lote	38.48	M2	\$1,696,815.91	42.20%	\$65,293,476.22
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$154,723,355.66</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y cuatro millones setecientos veintitres mil trescientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$154,723,355.66  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

10

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.

En el sector se observan casas en no propiedad horizontal similares a la del bien objeto de avalúo.

### SALVEDADES

Se trata de una CASA localizada en la CALLE 4 16-28 del barrio PRADOS DE MADRID en el municipio de MADRID. NOTA: Se toman medidas del certificado de libertad y tradición suministrados ya que no se adjunto la escritura de propiedad.

Información tomada de los documentos suministrados.

La casa no cuenta con parqueadero, sin embargo en la zona se observan bahías de parqueo.

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo PVC, puertas en madera y ventanería en aluminio.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Parques de santa maria	\$140,000,000	.97	\$135,800,000	3144726273	38.5	72	\$1,000,000	\$72,000,000
2	Parques de santa maria	\$148,000,000	.97	\$143,560,000	3125771206	49.09	53.60	\$1,200,000	\$64,320,000
3	Prados - Madrid	\$160,000,000	1	\$160,000,000	3204800739	38.48	60	\$1,500,000	\$90,000,000
<b>Del inmueble</b>									
						<b>38.48</b>	<b>58.96</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,800,000	\$1,657,143	1.0	1.0	1.00	\$1,657,143
2	\$79,240,000	\$1,614,178	1.0	1.0	1.00	\$1,614,178
3	\$70,000,000	\$1,819,127	1.0	1.0	1.00	\$1,819,127
				PROMEDIO	\$1,696,815.91	
				DESV. STANDAR	\$108,080.82	
				COEF. VARIACION	6.37%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$1,696,815.91 \$1,516,789.00	AREA AREA	38.48 58.96	TOTAL TOTAL	\$65,293,476.22 \$89,429,879.44
VALOR TOTAL		\$154,723,355.66				

**Observaciones:**

oferta 1 y 2: las casas se encuentran en obra gris.

oferta 3: en la llamada informan que se vendio en \$160.000.000.

**Enlaces:**

2-<https://www.fincareiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/parques-de-santa-maria/madrid/7531030>

# REPOSICION

CASA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70
Area construida vendible	58.96
Valor M2 construido	\$1,819,128
Valor reposición M2	\$107,255,787
Valor reposición presupuesto M2	\$1,819,128
Fuente	CONSTRUADATA 204
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,819,128
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	16.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,516,789
Valor adoptado depreciado	\$1,516,789
<b>Valor total</b>	<b>\$89,429,879</b>

Observaciones: NOTA: se valoran 58.96m<sup>2</sup> ya que según la norma el lote debería tener un aislamiento posterior de 9M<sup>2</sup>.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 4 16-28 CASA 52B MZ E1 | Prados Madrid | Madrid |  
Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.734186

**Longitud:**-74.272472

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 44' 3.0696``

**Longitud:**74° 16' 20.8986``

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

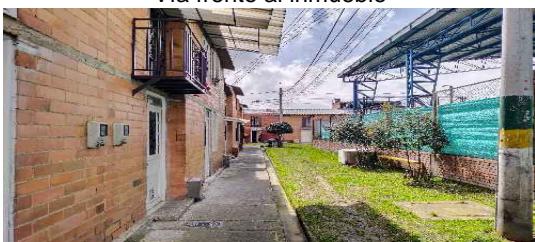
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Escalera



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Terraza



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Plano de usos



## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## Plano edificabilidad



## Indices Norma

En las zonas afectadas con el corte de aproximación, y zonas de trascisión de la pista de aterrizaje de la Fuerza Aérea Colombiana, se establecerán alturas restringidas, las cuales serán emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces, en el certificado de demarcación respectivo que deberán solicitar las personas interesadas.

Note 2: En los desarrollos por agrupación los índices y asentamientos corresponden al área total de la agrupación.

## Indices Norma

#### **2. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZURC)**

Uso	Uso Principal Uso Compatible	GRUPO: A, F GRUPO: B, C, D																																																																								
	Uso considerado	GRUPO: E, G, K, O excepto 50, 61, 65, 66/T excepto 58, 99, 109. / Excepto del 140 an 145, 156, 157, 159, 165.																																																																								
	Uso Prohibido	Todos los demás.																																																																								
Evaluación Uso		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">COTEO (Punto a Punto)</th> <th colspan="6">AGRUPACIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="3">VIS</th> <th colspan="3">NO VIS</th> <th colspan="3">VIS</th> <th colspan="3">NO VIS</th> </tr> <tr> <th>Universitaria</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Universitaria</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Universitaria</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Universitaria</th> <th>Multifamiliar</th> <th>Multifamiliar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Para vivienda</td> <td>Frente mínimo lote (m) Tamaño mínimo lote</td> <td>N/A</td> <td>6</td> <td>9</td> <td>12</td> <td>6</td> <td>9</td> <td>12</td> <td>7</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>60</td> <td>90</td> <td>60</td> <td>90</td> <td>60</td> <td>90</td> <td>120</td> <td>84</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Para todos los</td> <td>Tamaño máximo superficie/altura</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>40.000</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	COTEO (Punto a Punto)						AGRUPACIÓN						VIS			NO VIS			VIS			NO VIS			Universitaria	Multifamiliar	Multifamiliar	Para vivienda	Frente mínimo lote (m) Tamaño mínimo lote	N/A	6	9	12	6	9	12	7	12	12				60	90	60	90	60	90	120	84	120	Para todos los	Tamaño máximo superficie/altura								40.000											
COTEO (Punto a Punto)						AGRUPACIÓN																																																																				
VIS			NO VIS			VIS			NO VIS																																																																	
Universitaria	Multifamiliar	Multifamiliar	Universitaria	Multifamiliar	Multifamiliar	Universitaria	Multifamiliar	Multifamiliar	Universitaria	Multifamiliar	Multifamiliar																																																															
Para vivienda	Frente mínimo lote (m) Tamaño mínimo lote	N/A	6	9	12	6	9	12	7	12	12																																																															
			60	90	60	90	60	90	120	84	120																																																															
Para todos los	Tamaño máximo superficie/altura								40.000																																																																	

Nota 1. Para las veces diferentes si se cumplen las dimensiones de tales son libres, pero teniendo en cuenta los mínimos exigidos.

## Indices Normal

Edificios estacionamiento	Indicar ocupación máxima sobre área total (m² de terreno)	0.70					
		VISTOS					
Otras asimilaciones	Asimilaciones: mínimas:	Residencial		No residencial		Comercio	Institucional
		Residencial viviendas	Residencial oficinas	Residencial comerciales	No residencial oficinas		
Estacionamientos mínimos		1 x E.U.VIV.	—	1 x U.VIV.	1 x 20 M³ de área comunidades	1 x 80 M³ de área comunidades	1 x 200 M³ de área comunidades
Cerámicos		Anterior deberá dar señal de transparencia en mínimo al 70% Laterales y posterior podrá construirse en mampostería con espesor de 20-30 M					
Publicas tipo A: mínimas	Total 25 %					17% - 20% Variaciones	8% Equivalencias

**Notas 3:** Las cesiones públicas tipo A se exágrán únicamente para los predios que sujetan procesos de urbanización. Nota 4: El proceso de infraestruacturas consiste en el conjunto de actuaciones tenientes a dotar un predio urbanizable de infraestructuras y dotaciones que lo hacen apto para el proceso de desarrollo de construcción, así como la cesión al municipio del espacio público general dentro de dicho proceso.

# 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1049604787



PIN de Validación: a3870a0b



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a3870a0b



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a3870a0b



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a3870a0b



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

a3870a0b

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 diecinueve (19) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: a3870a0b



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal