


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	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	2	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	educación, salud y bienestar social
Uso Condicionado Según Norma	culto, comunicaciones, recintos feriales, empresariales
Uso Prohibido Según Norma	todos los demas
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

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

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

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Muros de carga
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 4 16-28 CASA 52B MZ E1

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

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 Email: 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
TOTALES					100%	\$154,723,355.66

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):

10

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:

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 ropas: 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 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. 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						38.48	58.96		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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	ADOPTADOM2	\$1,696,815.91	AREA	38.48	TOTAL	\$65,293,476.22
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,516,789.00	AREA	58.96	TOTAL	\$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.fincaraiz.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	CONSTRUDATA 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 %
Fito y corvin %	16.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,516,789
Valor adoptado depreciado	\$1,516,789
Valor total	\$89,429,879

Observaciones: NOTA: se valoran 58.96m2 ya que según la norma el lote debería tener un aislamiento posterior de 9M2.

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 Energia



Contador de Energia



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

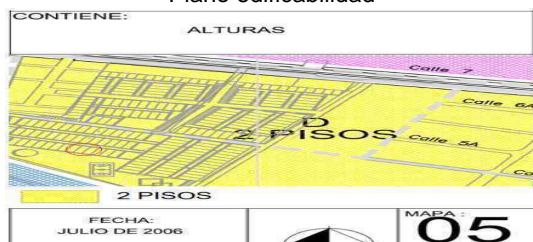


Plano de usos



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Plano edificabilidad



Indices Norma

Estrategia/Iniciativa		LOTEO (Precio al Público)						AGROPACCIÓN					
		BÁSICA			NO BÁSICA			BÁSICA			NO BÁSICA		
		Urbano	Rural	Mh. familiar	Urbano	Rural	Mh. familiar	Urbano	Rural	Mh. familiar	Urbano	Rural	Mh. familiar
	Índice Ocupación máxima	N/A	0.85	0.88	0.90	0.93	0.95	0.85	0.88	0.90	0.93	0.95	0.98
	Densificación máxima índice área	N/A	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	180
	Área mínima	Ver Nota 2						Ver Nota 2					
Asentamientos rurales	Posterior	Plano 9 (0.9) con máximo 3 m. Mtg. compresiones de 0.5, lado menor de 3 m. No se exige						Plano compresiones de 1.5 a 3 pases; lado menor de 3 m. No se exige					
		Plano 10 (0.9) con máximo 3 m. Mtg. compresiones de 0.5, lado menor de 3 m. No se exige						Plano compresiones de 1.5 a 3 pases; lado menor de 3 m. No se exige					
		Plano 11 (0.9) con máximo 3 m. Mtg. compresiones de 0.5, lado menor de 3 m. No se exige						Plano compresiones de 1.5 a 3 pases; lado menor de 3 m. No se exige					
		Plano 12 (0.9) con máximo 3 m. Mtg. compresiones de 0.5, lado menor de 3 m. No se exige						Plano compresiones de 1.5 a 3 pases; lado menor de 3 m. No se exige					
		Plano 13 (0.9) con máximo 3 m. Mtg. compresiones de 0.5, lado menor de 3 m. No se exige						Plano compresiones de 1.5 a 3 pases; lado menor de 3 m. No se exige					
	Validación máxima	No se exige						No se exige					
	Altura máxima	No se exige						No se exige					

En las zonas afectadas con el cono de aproximación, y zonas de transición de la pista de aterrizaje de la Fuerza Aérea Colombiana, tendrán 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.

Nota 2: En los desarrollos por acumulación los índices y subíndices corresponden al arma total de la acumulación.

Indices Norma

2. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN ZUC												
Usos	Usos Permitted		GRUPO A, F									
	Usa Compatible	Usa Incompatible	GRUPO B, C, D									
	Usa Condicionado		GRUPO E, G, K, O excepto 60, 61, 65, 66; P excepto 62, 96, 109; R excepto del 140 al 146, 156, 157, 159, 165.									
	Usa Prohibido		Todos Los Demás									
Edificios Urbanos	LOTED (Present or Project)						ASIRUPACION					
	VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
	Unifamiliar	Edificios Multifamiliares	Multifamiliar	Unifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Edificios Multifamiliares	Multifamiliar	Unifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Pera Vivienda		Terreno mínimo lote (m ²)	N/A	6	9	12	6	9	12	7	12	12
Pera todos los usos		Terreno mínimo suplementario necesario (m ²)		60	90	120	60	90	120	94	120	144
				40,000								

Nota 1. Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de kilos son libras, pero teniendo en cuenta los mínimos exigidos.

Indices Norma

Estratificación	Indice Ocupación máxima, edificios	0.70			
	Alzozor (porcentaje)	Ver punto 5.			
	Atenuación, mtr/m	Puentes	3 m hasta 3 puentes.		
	Lateral por orden edificatorio	9 m para 4 y 5 puentes. 10 m para 6 y 7 puentes.			
Obras	Estacionamientos mínimos	V.S.		NO V.S.	
		Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
		1 x 3 U/Viv	1 x 20 U/Viv	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área comercial
		Característicos	Característicos	Característicos	Característicos
	Característicos	Existir a posteriori posita controlarse en mancomunio con una altura máxima de 2.50 M.			
Cuentas	Publicas tipo A. mínimas	Total 25.5%			17% Zonas Verdes
	Comunales Privadas. Tipo B mínimas	En Desarrollo Residencial: 18 M ² por cada 60 personas. 120 M ² por cada 100 personas. 120 M ² por cada 100 personas. 120 M ² por cada 100 personas.			17% Zonas Verdes

Nota 3: Las costales plásticas tipo A se exigirán únicamente para los predios que suatan procesos de urbanización.

Nota 4: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 5: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costo de manzana no hayan podido mejorarse, deberá presentarse solución de emergencia hasta el parámetro de las construcciones existentes, con un costo no superior a los \$ 150 millones.

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 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. ----- 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 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. 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 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 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 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 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



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 avaluador 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



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



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



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