



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

AVALUO: CO-PRG_2022_2948728

Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 2 120 CASA		
Barrio	SUSA		
Ciudad	Susa		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MARIA ROSALBA GUZMAN ALARCON		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	maria rosalba guzman alarcon		
Nit/CC	20976260		
Consecutivo del bien	-		

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
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MARIA ROSALBA GUZMAN ALARCON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA ROSALBA GUZMAN ALARCON** ubicado en la CARRERA 2 120 CASA SUSANA, de la ciudad de Susa.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$289,590,000.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y nueve millones quinientos noventa mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	609	M2	\$420,000.00	88.32%	\$255,780,000.00
Area de Terreno	CASA	105	M2	\$322,000.00	11.68%	\$33,810,000.00
TOTALES					100%	\$289,590,000.00

Valor en letras

Doscientos ochenta y nueve millones quinientos noventa mil Pesos Colombianos

Perito actuante



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-1024479541
C.C: 1024479541



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
C.C: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

El inmueble objeto de avalúo es un terreno con casa construida ubicada en la direccion Cra 3 # 6-88 y Cra 6 # 6- 92 en la parque Principal de Susa- Cundinamarca. el inmueble cuenta con contadores de Energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. La casa cuenta con TRES entradas, la PRIMERA entrada de laCra 3 # 6-88, es un local utilizado para la venta de ropa, dulces y corresponsal bancario. La SEGUNDA entradaCra 6 # 6- 92 tiene un pasillo que lleva a un patio donde existen 4 habitaciones, un baño y un lavadero. y al fondo del lote esta sin construir utilizado ocasionalmente como parqueadero, el cual tiene una TERCERA entrada posterior por la Carrera 2da, la entrada posterior no cuenta con nomenclatura.

Segun documentos suministrados el inmueble no presenta limitaciones de dominio.

El inmueble cuenta con 468 m2 de terreno utilizado para parqueadero.

El inmueble se encuentra en las mediaciones del parque principal de Susa. rodeado de comercio, vías pavimentadas, alumbrado público y vivienda.

Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

LOCAL: las paredes, pisos y techo interno del local se encuentra en buen estado, con pañete y pintura , piso de baldosa y techo en madera. La parte trasera de la casa donde se encuentran las habitaciones y el baño se encuentra paredes con pañete y pintura, un baño en regular estado, la zona mas afectada es la entrada de la casa por la cra 3#6 92 la cual no se le ha realizado ninguna mejora en techos, paredes o piso.

GENERAL

Código	CO-PRG_2022_29 48728	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARIA ROSALBA GUZMAN ALARCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	20976260	Teléfono	3115617473
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	maria rosalba guzman alarcon				
Nit/CC	20976260				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA ROSALBA GUZMAN ALARCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	20976260	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 2 120 CASA				
Conjunto					
Ciudad	Susa	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SUSA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo es un terreno con casa construida ubicada en la direccion Cra 3 # 6-88 y Cra 6 # 6-92 en la parque Principal de Susa- Cundinamarca. el inmueble cuenta con contadores de Energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. La casa cuenta con TRES entradas, la PRIMERA entrada de laCra 3 # 6-88, es un local utilizado para la venta de ropa, dulces y corresponsal bancario. La SEGUNDA entradaCra 6 # 6- 92 tiene un pasillo que lleva a un patio donde existen 4 habitaciones, un baño y un lavadero. y al fondo del lote esta sin construir utilizado ocasionalmente como parqueadero, el cual tiene una TERCERA entrada posterior por la Carrera 2da, la entrada posterior no cuenta con nomenclatura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Otro	Otro	comercial y vivienda	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																					
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>609</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>S/I</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	609	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>609</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2022</td> <td>PESOS</td> <td>\$29.326.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	609	AREA CONSTRUIDA	M2	95	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$29.326.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	609																								
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	609																								
AREA CONSTRUIDA	M2	95																								
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$29.326.000																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>610</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	610	AREA PISO 1	M2	105	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>609</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	609	AREA PISO 1	M2	105			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	610																								
AREA PISO 1	M2	105																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	609																								
AREA PISO 1	M2	105																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS POR NORMA</th> <th></th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>0.17</td> <td>103.53</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>0.17</td> <td>103.53</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.17	103.53	Indice construcción	0.17	103.53															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.17	103.53																								
Indice construcción	0.17	103.53																								
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	9.7																							
Fondo	62	Relación frente fondo	0.15																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO __ DEL 2000
Area Del Lote	609
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografía	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificación Del Suelo	URBANO
Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Segun el acuerdo 38 del 2000, el inmueble objeto de avaluo se encuentra dentro de la ZC (zona de conservación) inmuebles con interés historico y/o cultural.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
543	EscrituraDePropiedad	07/06/2022	UNICA	Simijaca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
172-7351	24/08/2022	01-00-00-00-0021-0012-0-00-00-0000	CASA LOTE

Observación Según documentos suministrados el inmueble no presenta limitaciones de dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble cuenta con 468 m2 de terreno utilizado para parqueadero.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLIAMIENTO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se encuentra en las mediaciones del parque principal de Susa. rodeado de comercio, vias pavimentadas, alumbrado público y vivienda				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Muros de carga		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	teja de barro
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura		Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1980	Edad Inmueble	42 años	Vida útil	80
Estado construcción	Usada	%Avance			
Observación	Estructura en buen estado, excepto el acabado del tejado interno que demuestra falta de mantenimiento en algunas partes de la casa.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

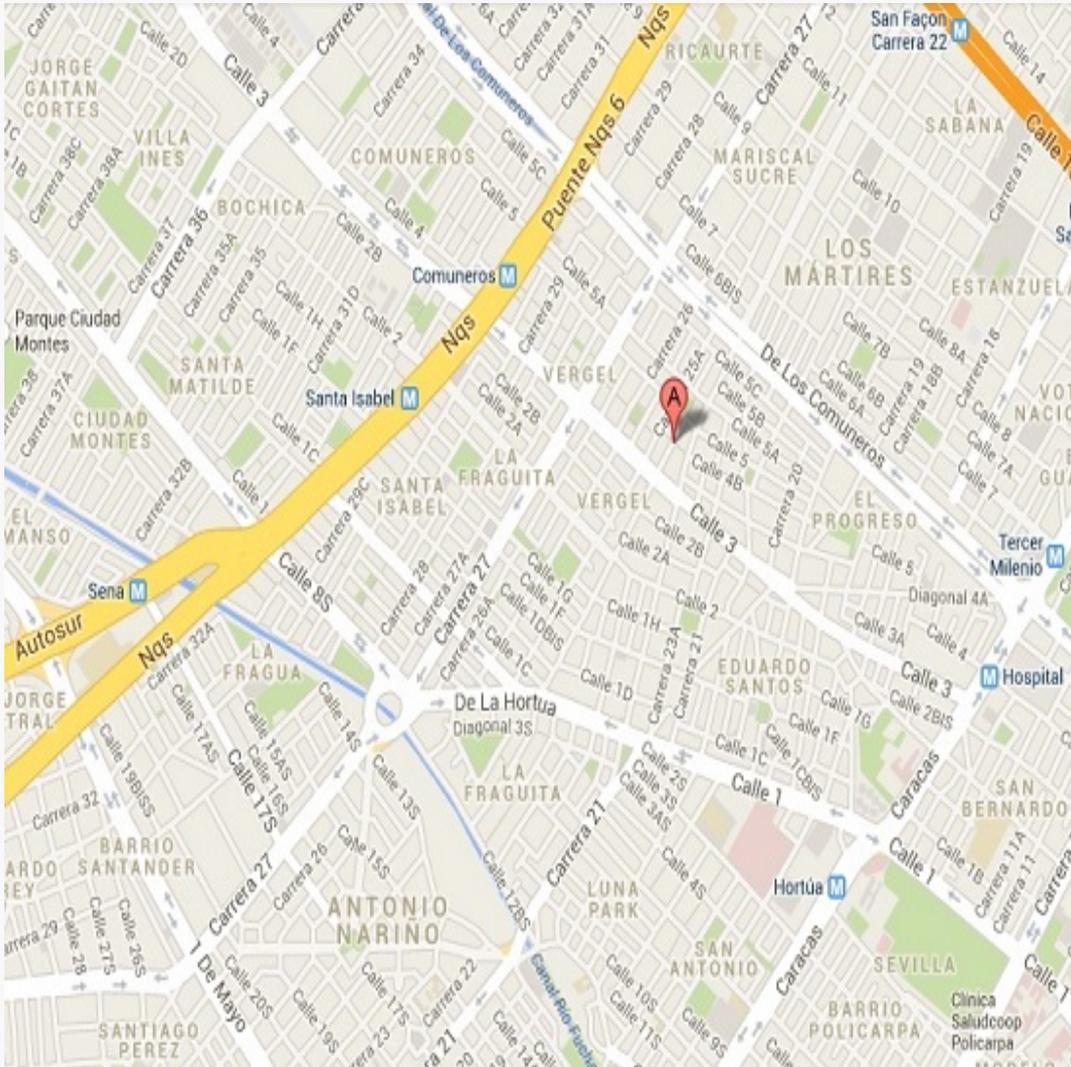
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado
Estado			Regular	Regular	Regular	Malo	Regular	No hay

Observación LOCAL: las paredes, pisos y techo interno del local se encuentra en buen estado, con pintura y pañete, piso de baldosa y techo en madera. La parte trasera de la casa donde se encuentran las habitaciones y el baño se encuentra paredes con pañet y pintura, un baño en regular estado, la zona mas afectada es la entrada de la casa por la cra 3#6 92 la cual no se le ha realizado ninguna mejora en techos, paredes o piso.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 2 120 CASA | SUSANA | Susa | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.453025
GEOGRAFICAS : 5° 27' 10.89''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.813563
GEOGRAFICAS : 73° 48' 48.8268''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SUSA-PARQUE PPAL	\$500,000,000	0.9	\$450,000,000	3023816287	960		\$0	\$0
2	SUSA -CALLE 4	\$95,000,000	0.9	\$85,500,000	3112770244	200		\$0	\$0
3	SUSA	\$180,000,000	0.9	\$162,000,000	3203664081	396		\$0	\$0
Del inmueble						609	95		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$450,000,000	\$468,750	0.95	1.0	0.95	\$445,313
2	\$85,500,000	\$427,500	1.0	0.95	0.95	\$406,125
3	\$162,000,000	\$409,091	1.0	1.0	1.00	\$409,091
					PROMEDIO	\$420,176.14
					DESV. STANDAR	\$21,819.18
					COEF. VARIACION	5.19%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$420,000.00	AREA	609	TOTAL	\$255,780,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$322,000.00	AREA	95	TOTAL	\$30,590,000.00
VALOR TOTAL	\$286,370,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-JANE MURCIA

2.-CARLOS PARRA

3.-ROSALBA

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	95
Area construida vendible	95
Valor M2 construido	\$1,345,000,000
Valor reposición M2	\$127,775,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,345,000,000
Fuente	construdata
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,143,250,000
Calificación estado conservación	4
Vida útil	80
VetusTez	42
Edad en % de vida útil	52.5 %
Fito y corvin %	71.82 %
Valor reposición depreciado	\$322,167,850
Valor adoptado depreciado	\$322,000
Valor total	\$30,590,000

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Local



Local



Fachada del Inmueble



FOTOS

Nomenclatura del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Cocina



FOTOS

Habitación 1



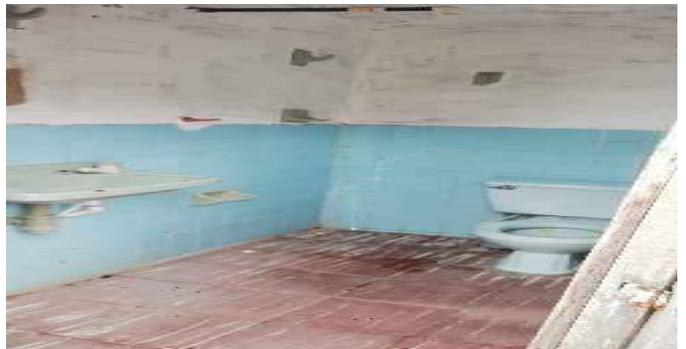
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



recibo publico acueducto



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 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 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 valorar 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 CO-PRG_2022_2948728



PIN de Validación: b35f0acf



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b35f0acf



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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b35f0acf



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b35f0acf



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401
Teléfono: 3202617851
Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b35f0acf



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



PIN DE VALIDACIÓN

b35f0acf

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal