



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LR-41621011

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| CLIENTE | ELIZABETH QUINTERO DE MONTOYA |
| NIT / C.C CLIENTE | 41621011 |
| DIRECCIÓN | DG 57Z SUR 75-02 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | LA ESTANCIA |
| CIUDAD | Bogotá D.C. |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Personal |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO |
| IDENTIFICACIÓN | 79.803.347 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|------------|
| FECHA VISITA | 04/10/2022 |
| FECHA INFORME | |
| DIRIGIDO A | 0 |
| EDAD (AÑOS) | 35 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Ocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Mixto |

ASPECTOS JURIDICOS

| | |
|--------------------------|----------------------|
| PROPIETARIO | GRACIELA CORTES CRUZ |
| NUM. | 4979 Escritura De |
| ESCRITURA | Propiedad |
| CIUDAD | Bogotá D.C. |
| ESCRITURA | |
| CEDULA CATASTRAL | Sin Información |
| CHIP | AAA0018ARXR |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO | N/A |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene |
| MENSUALIDAD | |
| VRxM2 | |

| | |
|-----------|-------------|
| M. INMOB. | Nº |
| CASA | 50S-1136559 |

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa no sometida a régimen de propiedad horizontal. En la visita se puede encontrar la nomenclatura actual como DIAGONAL 57Z SUR No. 75-02, al igual como aparece en el certificado de tradición y en la información catastral. El inmueble ha sido subdividido físicamente, el primer piso adecuado para el uso comercial, los pisos superiores con uso residencial.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|----------|----------|---|---------|----|
| Sala | 0 | Estudio | 0 | Alcobas | 6 |
| Comedor | 0 | Estar | 2 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | No |
| Zropa | 0 | BServ | 3 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 3 | Balcón | 0 |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|---------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Regular |
| Piso | Normal | Regular |
| Techo | Normal | Regular |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Regular |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyetora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonasVerdes | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 308,599,610.09

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS


MIGUEL ANGEL FRANCO
POLANCO
Perito Actuante
C.C: 79.803.347
RAA: AVAL-79803347

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Uso Principal Según Norma | COMERCIAL |
| Uso Compatible Según Norma | SIN INFORMACION |
| Uso Condicionado Según Norma | SIN INFORMACION |
| Uso Prohibido Según Norma | TODOS LOS DEMÁS |

| | |
|-----------------------------------|------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | BAJA |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-----|
| Área Lote | 81 | Frente | 3 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 27 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 1:9 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|---|
| Decreto / Acuerdo | Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 |
| Antejardín | NO |
| Uso principal | COMERCIAL |
| Altura permitida pisos | 4 PISOS |
| Aislamiento posterior | NO |
| Índice de ocupación | N/A |
| Índice de construcción: | N/A |
| No. De Unidades: | 5 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 81 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 69.48 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 81 |
| AREA PISO 1 | M2 | 81 |
| AREA PISO 2 | M2 | 83.4 |
| AREA PISO 3 | M2 | 41.6 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 81.8 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 208.59 |
| AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | 272018000 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 81 |
| AREA PISO 1 | M2 | 81 |
| AREA PISO 2 | M2 | 83.4 |
| AREA PISO 3 | M2 | 41.6 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-----------|
| Uso predominante | Comercial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Regular | 400-500 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | No hay | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Regular | 300-400 |
| Zonas recreativas | Regular | 300-400 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| 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: NO Zonas verdes: SI Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 3 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 70 |
| Vida Remanente | 35 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | DG 57Z SUR 75-02 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 0-3 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | SI |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1987 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Nota: La presente tasación 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 u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Terreno | 81 | M2 | \$2,381,388.89 | 62.51% | \$192,892,500.09 |
| Area Construida | Piso 1 | 81 | M2 | \$561,685.00 | 14.74% | \$45,496,485.00 |
| Area Construida | Piso 2 | 83.4 | M2 | \$561,685.00 | 15.18% | \$46,844,529.00 |
| Area Construida | Piso 3 | 41.6 | M2 | \$561,685.00 | 7.57% | \$23,366,096.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$308,599,610.09 |

Valor en letras

Trescientos ocho millones quinientos noventa y nueve mil seiscientos diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$308,599,610.09

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Se trata de una casa no sometida a régimen de propiedad horizontal. En la visita se puede encontrar la nomenclatura actual como DIAGONAL 57Z SUR No. 75-02, al igual como aparece en el certificado de tradición y en la información catastral. El inmueble ha sido subdividido físicamente, el primer piso adecuado para el uso comercial, los pisos superiores con uso residencial.

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado al parecer el inmueble no presenta algún tipo de limitación jurídica. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.

Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de ruido negativa, más que las normales por encontrarse sobre el eje principal con gran flujo de transporte de todo tipo; de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Casa. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 2, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 3, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

Acabados en regular estado de conservación, debido a la falta de mantenimiento que se observa al interior del inmueble, pisos en cerámica para los baños y cocinas, cerámica, vinisol para las habitaciones y demás áreas, concreto para la terraza, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baños, cocina, puertas interiores y closets en madera en regular estado, ventanería en metal.

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 CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | CON |
|--------------|--------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|-----|
| 1 | Mismo Sector | \$250,000,000 | .97 | \$242,500,000 | 3214515106 | 36 | 108 | \$1,400,000 | \$1 |
| 2 | Mismo Sector | \$230,000,000 | .97 | \$223,100,000 | 3208899956 | 36 | 130 | \$1,100,000 | \$1 |
| 3 | Mismo Sector | \$180,000,000 | .97 | \$174,600,000 | 3134900004 | 36 | 90 | \$1,000,000 | \$9 |
| 4 | Mismo Sector | \$320,000,000 | .97 | \$310,400,000 | 3015025491 | 48 | 140 | \$1,300,000 | \$1 |
| Del inmueble | | | | | | 81 | 206 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$91,300,000 | \$2,536,111 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$2,409,306 |
| 2 | \$80,100,000 | \$2,225,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$2,225,000 |
| 3 | \$84,600,000 | \$2,350,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$2,350,000 |
| 4 | \$128,400,000 | \$2,675,000 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$2,541,250 |
| | | | | | PROMEDIO | \$2,381,388.89 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$131,374.35 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 5.52% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$2,381,388.89 | AREA | 81 | TOTAL | \$192,892,500.09 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 206 | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$192,892,500.09 | | | | | |

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chico-norte/bogota/6693550>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-estancia/bogota/6798727>

3.-https://www.properati.com.co/detalle/2wki8_venta_casa_la-estancia_ciclorutas-de-bogota_terraza_sala-comedor_comedor_buscas-inmobiliaria-sas_1gg1z

4.-tomada en sitio

REPOSICION

Piso 1

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 81 |
| Area construida vendible | 81 |
| Valor M2 construido | \$1,345,353 |
| Valor reposición M2 | \$108,973,593 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,345,353 |
| Fuente | |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,345,353 |
| Calificación estado conservación | 3.5 |
| Vida útil | 70 |
| VetusTez | 35 |
| Edad en % de vida útil | 50 % |
| Fito y corvin % | 58.25 % |
| Valor reposición depreciado | \$561,685 |
| Valor adoptado depreciado | \$561,685 |
| Valor total | \$45,496,485 |

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 83.4 |
| Area construida vendible | 83.4 |
| Valor M2 construido | \$1,345,353 |
| Valor reposición M2 | \$112,202,440 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,345,353 |
| Fuente | |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,345,353 |
| Calificación estado conservación | 3.5 |
| Vida útil | 70 |
| VetusTez | 35 |
| Edad en % de vida útil | 50 % |
| Fito y corvin % | 58.25 % |
| Valor reposición depreciado | \$561,685 |
| Valor adoptado depreciado | \$561,685 |
| Valor total | \$46,844,529 |

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 41.6 |
| Area construida vendible | 41.6 |
| Valor M2 construido | \$1,345,353 |
| Valor reposición M2 | \$55,966,685 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,345,353 |
| Fuente | |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,345,353 |
| Calificación estado conservación | 3.5 |
| Vida útil | 70 |
| VetusTez | 35 |
| Edad en % de vida útil | 50 % |
| Fito y corvin % | 58.25 % |
| Valor reposición depreciado | \$561,685 |
| Valor adoptado depreciado | \$561,685 |
| Valor total | \$23,366,096 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 57Z SUR 75-02 | LA ESTANCIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.594871

Longitud:-74.175456

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35´ 41.5356´´

Longitud:74° 10´ 31.641´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Cocina



Cocina



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Cubierta-Techos



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 LR-41621011



PIN de Validación: b2dd0a61



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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2dd0a61



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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

b2dd0a61



PIN de Validación: b2dd0a61



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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal