



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	
OCCUPANTE	Ocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Mixto

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GRACIELA CORTES CRUZ					
NUM. ESCRITURA	4979 Escritura De #NOTARIA	37	FECHA	16/12/1987		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	Sin Información					
CHIP	AAA0018ARXR					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
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.

#### 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	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 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

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

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

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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81	AREA DE TERRENO	M2	81.8
AREA CONSTRUIDA	M2	69.48	AREA CONSTRUIDA	M2	208.59
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	272018000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81	AREA DE TERRENO	M2	81
AREA PISO 1	M2	81	AREA PISO 1	M2	81
AREA PISO 2	M2	83.4	AREA PISO 2	M2	83.4
AREA PISO 3	M2	41.6	AREA PISO 3	M2	41.6

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Comercial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO
Cond.seguridad:		Aguas servidas:
NO		NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$308,599,610.09</b>

### Valor en letras

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

**TOTAL COMERCIAL \$308,599,610.09**

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

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 enlace 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	CON
1	Mismo Sector	\$250,000,00	.97	\$242,500,000	3214515106	36	108	\$1,400,000	\$13
2	Mismo Sector	\$230,000,00	.97	\$223,100,000	3208899956	36	130	\$1,100,000	\$14
3	Mismo Sector	\$180,000,00	.97	\$174,600,000	3134900004	36	90	\$1,000,000	\$9
4	Mismo Sector	\$320,000,00	.97	\$310,400,000	3015025491	48	140	\$1,300,000	\$18
Del inmueble					81	206			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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 interviniéntes 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/2wk8\\_venta\\_casa\\_la-estancia\\_cicbrutias-de-bogota\\_terraza\\_sala-comedor\\_comedor\\_buscas-inmobiliaria-sas\\_1gg1z](https://www.properati.com.co/detalle/2wk8_venta_casa_la-estancia_cicbrutias-de-bogota_terraza_sala-comedor_comedor_buscas-inmobiliaria-sas_1gg1z)

4.-tomada en sitio

# REPOSICION

Piso 1

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	81
Área 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 %
Fitto y corvin %	58.25 %
Valor reposición depreciado	\$561,685
Valor adoptado depreciado	\$561,685
<b>Valor total</b>	<b>\$45,496,485</b>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	83.4
Área 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 %
Fitto y corvin %	58.25 %
Valor reposición depreciado	\$561,685
Valor adoptado depreciado	\$561,685
<b>Valor total</b>	<b>\$46,844,529</b>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	41.6
Área 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 %
Fitto y corvin %	58.25 %
Valor reposición depreciado	\$561,685
Valor adoptado depreciado	\$561,685
<b>Valor total</b>	<b>\$23,366,096</b>

## 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



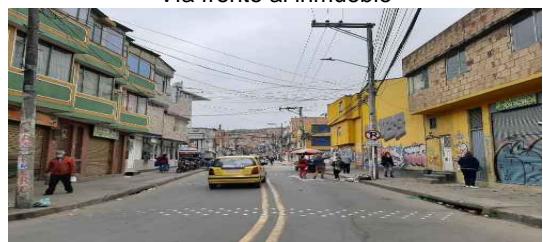
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Cocina



Local



Fachada del Inmueble



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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Enfoque de costo:** **a-) Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. **--Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LR-41621011



PIN de Validación: b2dd0a61



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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 evaluador 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 Público - 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