



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-81754629

Fecha del avalúo	Fecha de visita	10/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 7B NO. 7A 30	
Barrio	Santa Rosa	
Ciudad	Facatativá	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LILIA NILDA DIAZ DIAZ	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NELSON DAVID DIAZ GALINDO

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 **LILIA NILDA DIAZ DIAZ** ubicado en la CALLE 7B NO. 7A 30 Santa Rosa, de la ciudad de Facatativá.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$236,584,954.88 pesos m/cte (Doscientos treinta y seis millones quinientos ochenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	63.75	M2	\$1,974,754.90	53.21%	\$125,890,624.88
Area Construida	PISO 1	41	M2	\$1,229,937.00	21.31%	\$50,427,417.00
Area Construida	PISO 2	36	M2	\$1,229,937.00	18.72%	\$44,277,732.00
Area Construida	PISO 3	13	M2	\$1,229,937.00	6.76%	\$15,989,181.00
TOTALES					100%	\$236,584,954.88

Valor en letras

Doscientos treinta y seis millones quinientos ochenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO

RAA Nro: AVAL-1018458776

C.C: 1018458776

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	236,584,954.88
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-81754629	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NELSON DAVID DIAZ GALINDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	81754629	Teléfono	3125526398
Email	nelson.diaz4629@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LILIA NILDA DIAZ DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	35515160	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7B NO. 7A 30				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Facatativá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Santa Rosa	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una casa ubicada en el barrio Santa Rosa, con dirección en la calle 7B No. 7A-30. La casa no está sometida a un régimen de propiedad horizontal.				
	Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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.</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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.75	AREA DE TERRENO	M2	64

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	64	AREA DE TERRENO	M2	63.75
AREA PISO 1	M2	41	AREA PISO 1	M2	41
AREA PISO 2	M2	36	AREA PISO 2	M2	36
AREA PISO 3	M2	13	AREA PISO 3	M2	13

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.75	47.8125
Indice construcción	2.1	133.875

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	4	
Fondo	17	Relación frente fondo	1:4	

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	Se pueden observar casas unifamiliares similares a la propiedad que se está valuando. Aquellas ubicadas en las vías principales cuentan con locales comerciales en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores.
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	DECRETO 069 DE 2002
Area Del Lote	64
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	comercial
Uso Condicionado Norma	S/I
Uso Prohibido Norma	S/I
Tratamiento	Consolidación urbanística
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	2.1
Antejardin	2.6
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3
Densidad	S/I
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Ver en anexos la ficha normativa aplicable al predio.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0064	EscrituraDePropiedad	14/03/2013	Tercera	Facatativá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
156-37538	02/03/2023	01000880017000	CASA - NPH

Observación Información tomada de los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación La casa cuenta con un garaje integral a la propiedad.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1998	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

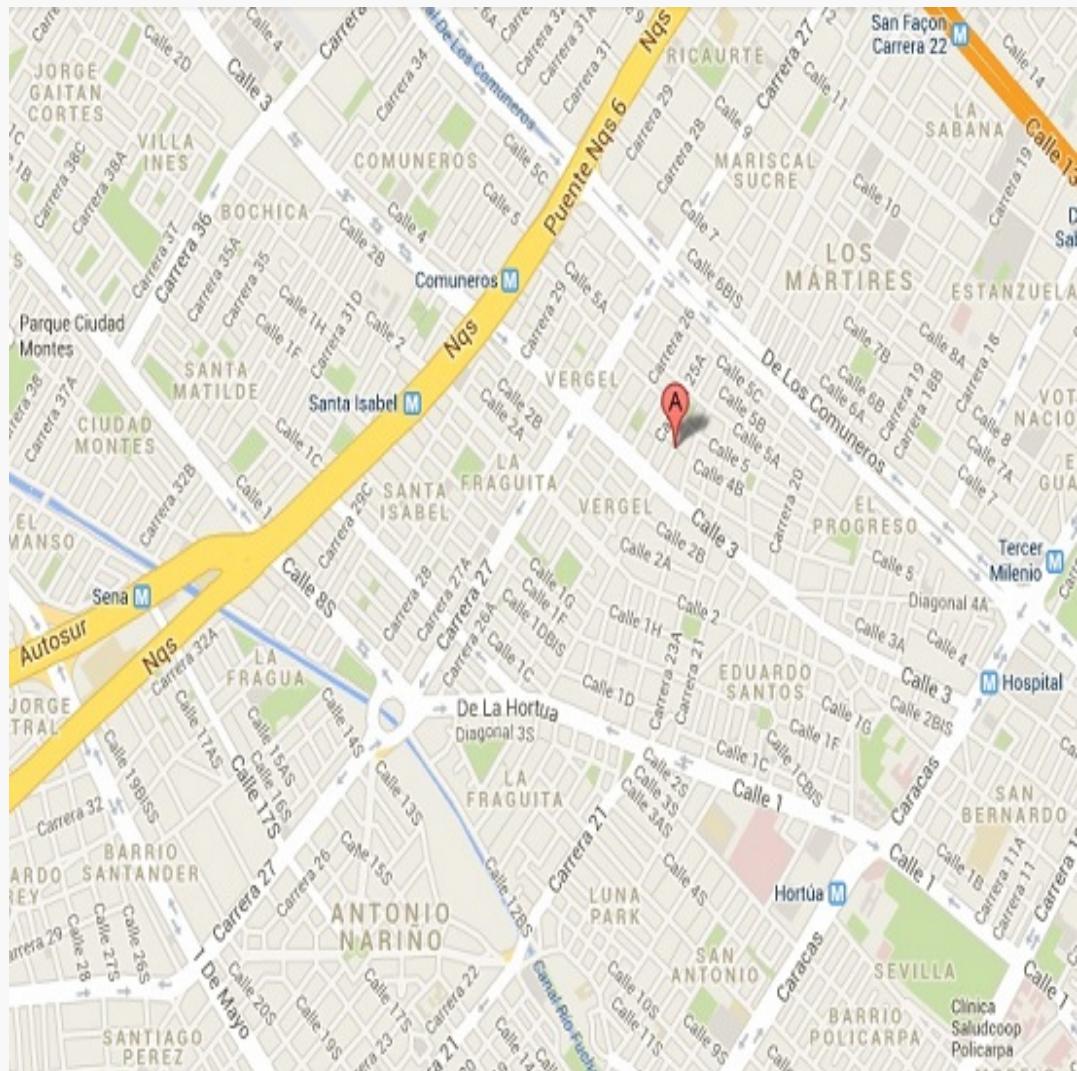
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado, en drywall y madera machimbre, puertas en madera y ventanería en metálica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 7B NO. 7A 30 | Santa Rosa | Facatativá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.815140
GEOGRAFICAS : 4° 48' 54.504''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.352120
GEOGRAFICAS : 74° 21' 7.6314''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Santa Ana	\$270,000,000	.95	\$256,500,000	3212796266	63.75	92	\$1,500,000	\$138,000,000
2	Villa sajonia	\$250,000,000	.95	\$237,500,000	3144897125	120	0	\$	\$0
3	Santa Rosa	\$300,000,000	.95	\$285,000,000	3115575111	63.75	95	\$1,600,000	\$152,000,000
Del inmueble					63.75	90			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$118,500,000	\$1,858,824	1.0	1.0	1.00	\$1,858,824
2	\$237,500,000	\$1,979,167	1.0	1.0	1.00	\$1,979,167
3	\$133,000,000	\$2,086,275	1.0	1.0	1.00	\$2,086,275
					PROMEDIO	\$1,974,754.90
					DESV. STANDAR	\$113,789.65
					COEF. VARIACION	5.76%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,974,754.90	AREA	63.75	TOTAL	\$125,890,624.88
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,229,937.00	AREA	90	TOTAL	\$110,694,330.00
VALOR TOTAL		\$236,584,954.88				

Observaciones:

Ver en adjuntos foto de la oferta 2.

Enlaces:1.-<https://www.fincaraiz.com.co/property/santa-ana/5120104>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/property/santa-rosita/7803932>

REPOSICION

AREA PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41
Area construida vendible	41
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$81,531,821
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,229,937
Valor adoptado depreciado	\$1,229,937
Valor total	\$50,427,417

AREA PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	36
Area construida vendible	36
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$71,588,916
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y Corvini %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,229,937
Valor adoptado depreciado	\$1,229,937
Valor total	\$44,277,732

AREA PISO 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	13
Area construida vendible	13
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$25,851,553
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fito y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,229,937
Valor adoptado depreciado	\$1,229,937
Valor total	\$15,989,181

FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



FOTOS 3

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Escalera



Escalera



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS 3

Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Detalle de acabados



Garaje



OFERTA 2



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.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

- 1. 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.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** 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. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **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

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 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, 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-81754629



PIN de Validación: acd80aac



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



<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: acd80aac

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

acd80aac

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 siete (07) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: acd80aac



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal