



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-91539946

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/06/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 7 #9-67 CASA 8 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CELTA ETAPA III	
Barrio	Armario	
Ciudad	Funza	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ANA DAYANA REINA ORJUELA	

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: RAUL ORLANDO ANTOLINEZ DIAZ

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 **ANA DAYANA REINA ORJUELA** ubicado en la CALLE 7 #9-67 CASA 8 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CELTA ETAPA III Armario, de la ciudad de Funza.

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 \$217,336,167.45 pesos m/cte (Doscientos decisiète millones trescientos treinta y seis mil ciento sesenta y siete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	24.38	M2	\$3,084,863.05	34.60%	\$75,208,961.16
Area Privada	AREA PRIVADA LIBRE PATIO	3.98	M2	\$3,084,863.05	5.65%	\$12,277,754.94
Area Privada	SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	25.37	M2	\$3,084,863.05	36.01%	\$78,262,975.58
Area Privada	AREA PRIVADA LIBRE BALCON	0.87	M2	\$3,084,863.05	1.23%	\$2,683,830.85
Area Privada	TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	10.99	M2	\$3,084,863.05	15.60%	\$33,902,644.92
Area Privada	GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE	10.35	M2	\$1,449,275.36	6.90%	\$15,000,000.00
TOTALES					100%	\$217,336,167.45

Valor en letras

Doscientos decisiéte millones trescientos treinta y seis mil ciento sesenta y siete 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	217,336,167.45
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-91539946	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	RAUL ORLANDO ANTOLINEZ DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91539946	Teléfono	3114128134
Email	luarsion@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANA DAYANA REINA ORJUELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	S/I	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 #9-67 CASA 8 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CELTA ETAPA III				
Conjunto	Quintas De Celta Tercera Etapa				
Ciudad	Funza	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Armario	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de una casa localizada en el conjunto residencial Quintas De Celta Tercera Etapa con dirección: CALLE 7 No. 9 - 67 del barrio ARMARIO en el municipio de FUNZA.				
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 MERCADO																																						
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>																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>24.38</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA LIBRE PATIO</td> <td>M2</td> <td>3.98</td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>25.37</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA LIBRE BALCON</td> <td>M2</td> <td>0.87</td> </tr> <tr> <td>TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>10.99</td> </tr> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>M2</td> <td>70.28</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>65.43</td> </tr> <tr> <td>AREAS LIBRES</td> <td>M2</td> <td>4.85</td> </tr> <tr> <td>GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE</td> <td>M2</td> <td>10.35</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	24.38	AREA PRIVADA LIBRE PATIO	M2	3.98	SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	25.37	AREA PRIVADA LIBRE BALCON	M2	0.87	TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	10.99	AREA TOTAL	M2	70.28	AREA CONSTRUIDA	M2	65.43	AREAS LIBRES	M2	4.85	GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE	M2	10.35	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>109.384.000</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	65	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	109.384.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																								
PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	24.38																																								
AREA PRIVADA LIBRE PATIO	M2	3.98																																								
SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	25.37																																								
AREA PRIVADA LIBRE BALCON	M2	0.87																																								
TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	10.99																																								
AREA TOTAL	M2	70.28																																								
AREA CONSTRUIDA	M2	65.43																																								
AREAS LIBRES	M2	4.85																																								
GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE	M2	10.35																																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																								
AREA	M2	65																																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	109.384.000																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67	AREA LIBRE MEDIDA	M2	6	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>24.38</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA LIBRE PATIO</td> <td>M2</td> <td>3.98</td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>25.37</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA LIBRE BALCON</td> <td>M2</td> <td>0.87</td> </tr> <tr> <td>TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>10.99</td> </tr> <tr> <td>GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE</td> <td>M2</td> <td>10.35</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	24.38	AREA PRIVADA LIBRE PATIO	M2	3.98	SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	25.37	AREA PRIVADA LIBRE BALCON	M2	0.87	TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	10.99	GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE	M2	10.35									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67																																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6																																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																								
PRIMER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	24.38																																								
AREA PRIVADA LIBRE PATIO	M2	3.98																																								
SEGUNDO PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	25.37																																								
AREA PRIVADA LIBRE BALCON	M2	0.87																																								
TERCER PISO AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	10.99																																								
GARAJE 13 AREA PRIVADA LIBRE	M2	10.35																																								
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	En el sector se observan apartamentos y casas sometidas a régimen de propiedad horizontal.																																									

**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.

**Reglamentación
urbanística:**

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1637	EscrituraDePropiedad	10/09/2012	15	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1830589	20/06/2023	0.84%	2528601000000005 10904900000769	CASA - PH

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
13	Privado	50c - 1823525	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

Observación

El conjunto residencial cuenta con garajes para visitantes y privados para cada casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
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	100-200	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.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1877		Fecha escritura	21/10/2011	
Notaria escritura	15		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	\$250.000	Total unidades	112	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 1877, Fecha escritura: 21/10/2011, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$250.000, Total unidades: 112, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Ascensores: 0				

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	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2011	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100
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	Integral
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

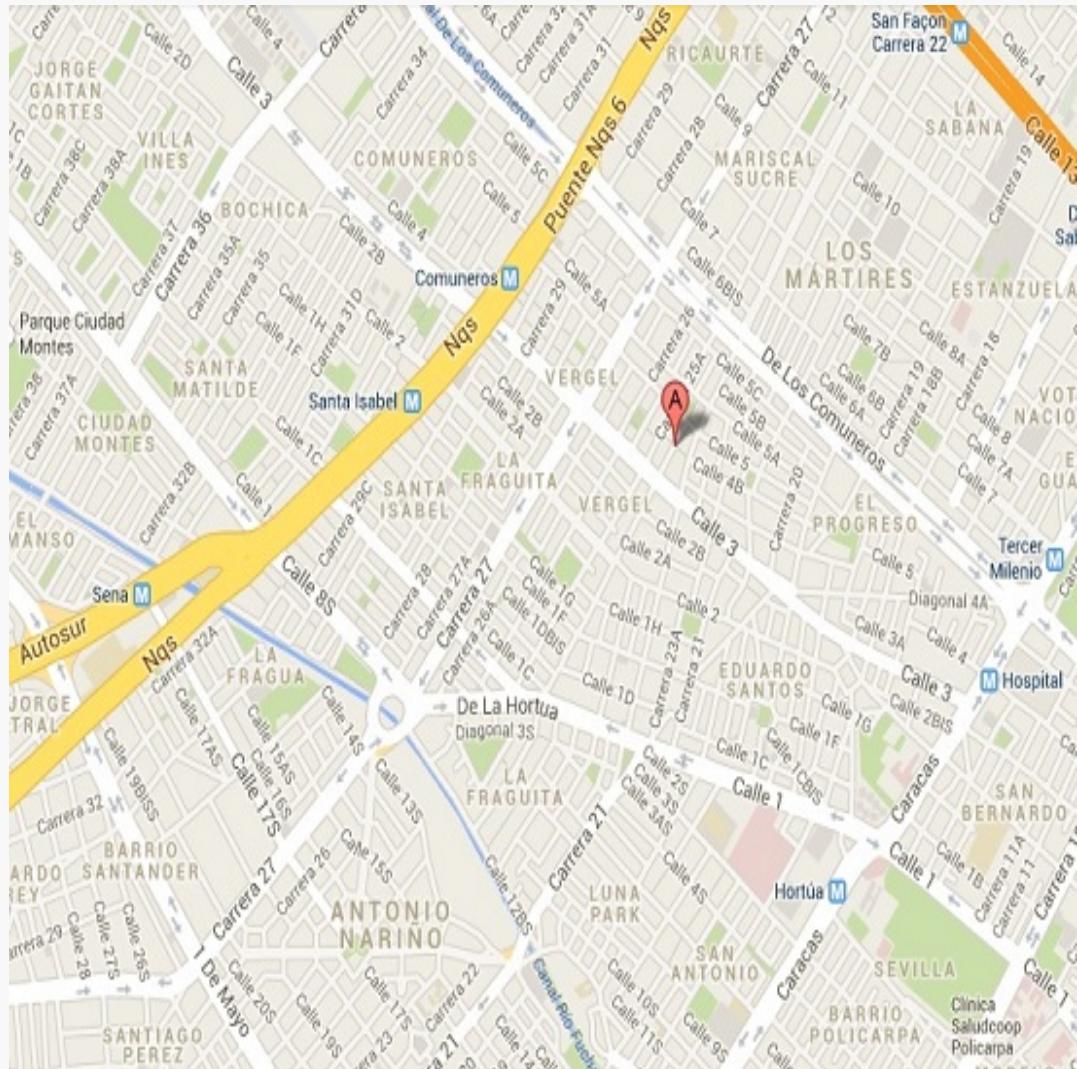
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	P cerámica t pintura y drywall M pintura Puertas en madera y metálica ventanería en aluminio							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 7 #9-67 CASA 8 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CELTA ETAPA III | Armario | Funza | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.710570
GEOGRAFICAS : 4° 42' 38.0514''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.215642
GEOGRAFICAS : 74° 12' 56.3112''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Quintas de Celta	3	\$215,000,000	.97	\$208,550,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,932,575.76	3183558967
2	Quintas de Celta III	3	\$230,000,000	.97	\$223,100,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,201,538.46	3115921571
3	Quintas de Celta II	3	\$220,000,000	.97	\$213,400,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,052,307.69	3114978344
4	Quintas de Celta	3	\$230,000,000	.97	\$223,100,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,153,030.30	3193701244
Del inmueble		3		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	71	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,932,575.76
2	12	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,201,538.46
3	12	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,052,307.69
4	12	70	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,153,030.30
12 años										
									PROMEDIO	\$3,084,863.05
									DESV. STANDAR	\$119,039.48
									COEF. VARIACION	3.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,203,902.54	TOTAL	\$210,143,967.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,965,823.57	TOTAL	\$194,528,367.93
VALOR TOTAL	\$202,336,167.45			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/quintas-de-celta/funza/7612873>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-funza-quintas-de-celta-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC4204227>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-funza-quintas-de-celta-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC4204227>4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/funza/funza/8093270>

FOTOS 6

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 6

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS 6

Sala



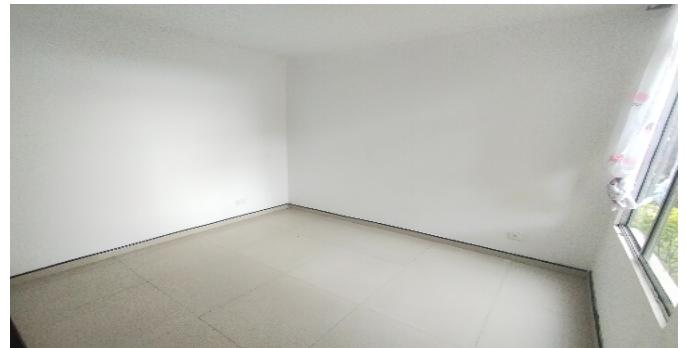
Sala



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Escalera



Escalera



FOTOS 6

Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



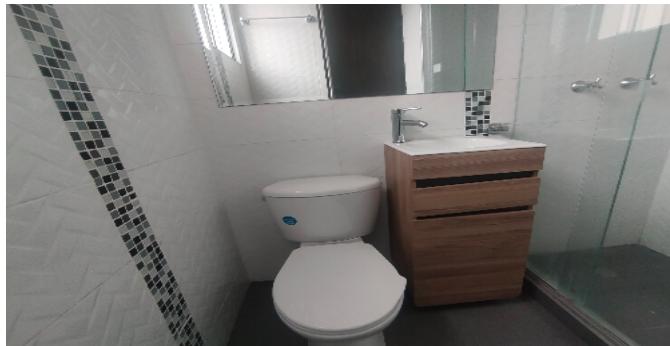
Guardarropa hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



FOTOS 6

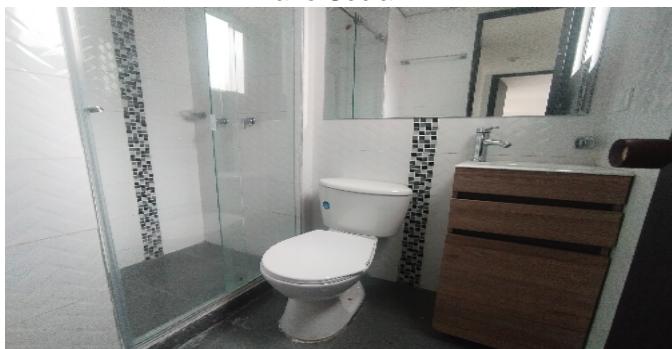
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



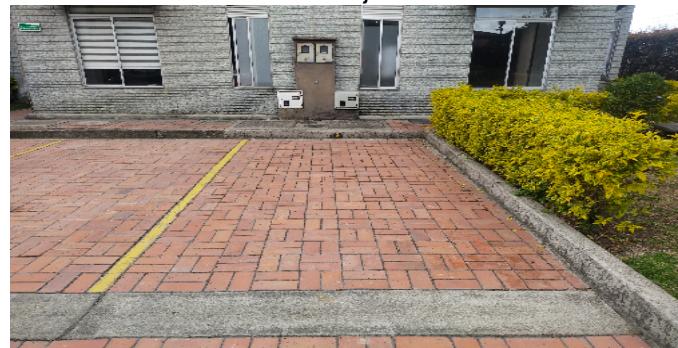
Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Garaje



Garajes ComunalesCJ



FOTOS 6

Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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-91539946



PIN de Validación: 9fc209ce



<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: 9fc209ce



<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: 9fc209ce



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: 9fc209ce



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.

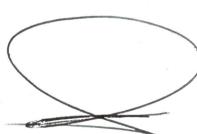
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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

9fc209ce

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 seis (06) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: 9fc209ce



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal