



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1022333818

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 25/07/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CALLE 42G # 88G- 11 CASA 1 | |
| Barrio | DINDALITO | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | |
| Departamento | Cundinamarca | |
| Propietario | EDGAR YOVANY GONZALEZ CIFUENTES | |

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: JOSÉ LUIS GORDILLO LARA
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 **EDGAR YOVANY GONZALEZ CIFUENTES** ubicado en la CALLE 42G # 88G- 11 CASA 1 DINDALITO, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$142,976,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones novecientos setenta y seis mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

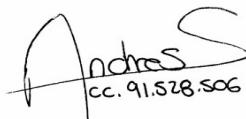
VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada | PISO 1 | 23.88 | M2 | \$3,200,000.00 | 53.45% | \$76,416,000.00 |
| Area Privada | PISO 2 | 20.8 | M2 | \$3,200,000.00 | 46.55% | \$66,560,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$142,976,000.00 |

Valor en letras

Ciento cuarenta y dos millones novecientos setenta y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



cc. 91528506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
RAA Nro: AVAL-91528506
C.C: 91528506

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 142,976,000.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 6 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10223338 18 | 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 | JOSÉ LUIS GORDILLO LARA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1022333818 | Teléfono | 3213345971 |
| Email | infanteheroico@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | EDGAR YOVANY GONZALEZ CIFUENTES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 348554 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 42G # 88G- 11 CASA 1 | | | | |
| Conjunto | VIVIENDA BIFAMILIAR | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | DINDALITO | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, la dirección fue tomada de los documentos jurídicos suministrados. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | |
| Clase inmueble | Bifamiliar | Otro | | 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> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 54.96 | AREA | M2 | 44.68 |
| AREA PRIVADA | M2 | 44.68 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 10.39 | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | 0 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 45 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 44.68 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 10 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 10.39 |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | | |
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | |
| Reglamentación urbanística: | <p>Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.</p> <p>Sometido a propiedad horizontal basado en su área privada.</p> | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 596 | EscrituraDePropiedad | 07/03/2023 | 64 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-----------------|-------------|------------------|---------|
| 50S-40802138 | 21/07/2023 | Sin informacion | 50% | | CASA PH |

Observación

La información fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

SIN GARAJE NI DEPOSITO

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|--|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | via en concreto con andenes, doble vía carril sencillo | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|--------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. | | | | |

PROPIEDAD HORIZONTAL

| | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 596 | | Fecha escritura | 07/03/2023 | |
| Notaria escritura | 64 | | Ciudad escritura | Bogota D.C. | |
| Valor administración | 0 | Total unidades | 2 | Terraza comunal | No |
| Condiciones | Solo construcción | # Pisos edificio | 2 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | | Tanque | No | Cancha | No |
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |

| | | | | | |
|-------------|--|------------------|----|-----------------|----|
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | |
| #Sotanos | | | | | |
| Observación | Escritura: 596, Fecha escritura: 07/03/2023, Notaría escritura: 64, Ciudad escritura: Bogota D.C., Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | concreto texturizado | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2023 | Edad Inmueble | 0 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | | | |
| Licencia construcción | No se entrega información | | | | |
| Observación | | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 1 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 1 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | 0 | Zona verde | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|--------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal | Sencillo | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

| | |
|-------------|---|
| Observación | El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad. |
|-------------|---|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 42G # 88G- 11 CASA 1 | DINDALITO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.635250
GEOGRAFICAS : 4° 38' 6.9''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.173404
GEOGRAFICAS : 74° 10' 24.2544''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|-----------|----------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | tinal | 2 | \$145,000,000 | .97 | \$140,650,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,930,208.33 | 3212569485 |
| 2 | tinal | 3 | \$180,000,000 | .97 | \$174,600,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,816,129.03 | 3142110216 |
| 3 | tinal | 2 | \$145,000,000 | .97 | \$140,650,000 | | \$0 | | \$0 | \$3,125,555.56 | 3204132071 |
| 4 | tinal | 2 | \$170,000,000 | .97 | \$164,900,000 | | \$0 | | \$0 | \$3,053,703.70 | 3042006662 |
| Del inmueble | | 2 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1 | 10` | 53 | 48 | 1.0 | 1.0 | 1.05 | 1.0 | 1.0 | 1.05 | \$3,076,718.75 |
| 2 | 5 | 68 | 62 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,816,129.03 |
| 3 | 6 | | 45 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,125,555.56 |
| 4 | 10 | | 54 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,053,703.70 |
| 0 años | | | | | | | | PROMEDIO | | \$3,018,026.76 |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | | \$137,892.14 |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | | 4.57% |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,155,918.90 | TOTAL | \$141,006,456.62 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,880,134.62 | TOTAL | \$128,684,414.65 |
| VALOR TOTAL | \$142,976,000.00 | | | |

Observaciones:

El inmueble fue comparado con predios similares, dado esto no se aplicaron factores de homologación.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/tinal/bogota/7693769>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/margaritas-occidental/bogota/10136217>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/ub-dindalito-i-etapa/bogota/10089097>

4.-<https://www.metrocuerdado.com/inmueble/venta-casa-bogota-campo-algarro-2-habitaciones-1-banos/11104-M4006236>

FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 5

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



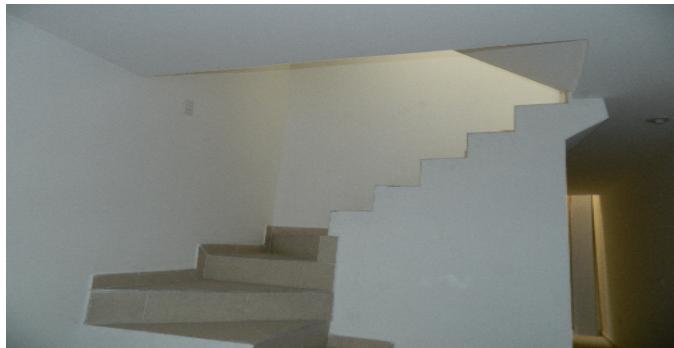
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



FOTOS 5

Escalera



Estudio



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS 5

Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble



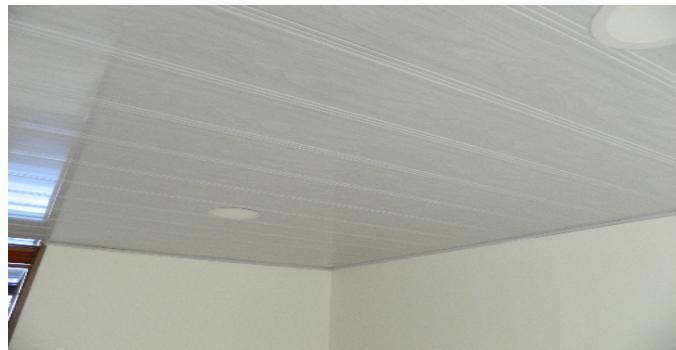
Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS 5

Garaje



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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 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-1022333818



PIN de Validación: b3c90a98



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso 10 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al ciudadano 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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3c90a98

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3c90a98

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, artesanías, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, establecimientos de comercio, materia prima, producto en proceso, producto terminado.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b3c90a98



Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

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-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47
Teléfono: 3142813371
Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: b3c90a98



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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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

b3c90a98

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal