



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-102625870

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAVIER MAURICIO GARZON ALFONSO			FECHA VISITA	02/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	102625870			FECHA INFORME	05/09/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 9 #124-20 APTO 506 EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H.			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 5		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Santa Barbara Oriental			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO				
IDENTIFICACIÓN	30050594				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FAJARDO SUAREZ JUAN PABLO			
NUM. ESCRITURA	1348 Escritura	DE#NOTARIA	9	FECHA 26/07/202
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Cundinamarca
CIUDAD	Bogotá D.C.			
CEDULA CATASTRAL	S/I			
CHIP	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	178.000	VRxM2 10.45
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.46			

M. INMOB.	N°
Apto 506	50N-20899768

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en CARRERA 9 #124-20 APTO 506 EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H. Cuenta con servicios de agua y luz. NOTA: El edificio cuenta dentro de sus usos servicios turísticos aprobados mediante escritura pública, los aptos pueden prestar servicios por airbnb. **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.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 204,675,960.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 204,675,960.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 008 patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594
RAA: AVAL-30050594



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	48
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
decreto 555 del 2021
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	20		AREA	M2	20	
AREA PRIVADA	M2	17.04		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	86.029.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	17.04		AREA PRIVADA VALORADA	M2	17.04	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 9 #124-20 APTO 506 EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H. | Santa Barbara Oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4892, fecha: 12/09/2014, Notaría: 24 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	8
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 9 #124-20 APTO 506 EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 506	17.04	M2	\$12,011,500.00	100.00%	\$204,675,960.00
TOTALES					100%	\$204,675,960.00
Valor en letras	Doscientos cuatro millones seiscientos setenta y cinco mil novecientos sesenta Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$204,675,960.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

General: El inmueble se encuentra ubicado en CARRERA 9 #124-20 APTO 506 EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H. Cuenta con servicios de agua y luz. NOTA: El edificio cuenta dentro de sus usos servicios turísticos aprobados mediante escritura pública, los aptos pueden prestar servicios por airbnb. **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.

Jurídica: LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 008 patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: Los garajes son de uso comunal, esto de acuerdo a la información de visita; el apartamento no cuenta con ningún garaje asignado.

Entorno: El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. NOTA: El predio cuenta con contador de agua y luz. No tiene gas natural, internamente cada apartamento su cocina es eléctrica.

Propiedad horizontal: Escritura: 4892, Fecha escritura: 12/09/2014, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 178.000, Total unidades: 48, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1. El edificio cuenta con video portero, el cual se usa principalmente en horas de la noche.

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Apartamento. Consta de: , Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 2, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS: Pisos en cerámica. MUROS. Pintados y pañetados COCINA: Pisos en cerámica, gabinetes en madera, mesón en granito. BAÑO: pisos y muros enchapados en cerámica, división en vidrio templado, gabinete en madera. PUERTAS Y VENTANAS: Puertas en madera, ventanas en vidrio y aluminio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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)**:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LIV 7/24	8	\$344,000,000	0.95	\$326,800,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$11,872,000.00	3214526270
2	LIV 7/24	7	\$344,000,000	0.95	\$326,800,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$11,872,000.00	3214526270
3	LIV 7/24	9	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000	1	\$30,000,000	1	\$6,000,000	\$12,430,000.00	3214526270
4	LIV 7/24	4	\$344,000,000	0.95	\$326,800,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$11,872,000.00	3214526270
Del inmueble		506		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	29	25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,872,000.00
2	0	29	25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,872,000.00
3	0	29	25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$12,430,000.00
4	0	29	25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,872,000.00
1 años										
								PROMEDIO	\$12,011,500.00	
								DESV. STANDAR	\$279,000.00	
								COEF. VARIACION	2.32%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$12,290,500.00	TOTAL	\$209,430,120.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$11,732,500.00	TOTAL	\$199,921,800.00
VALOR TOTAL		\$204,675,960.00		

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 9 #124-20 APTO 506 EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 - P.H. | Santa Barbara Oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

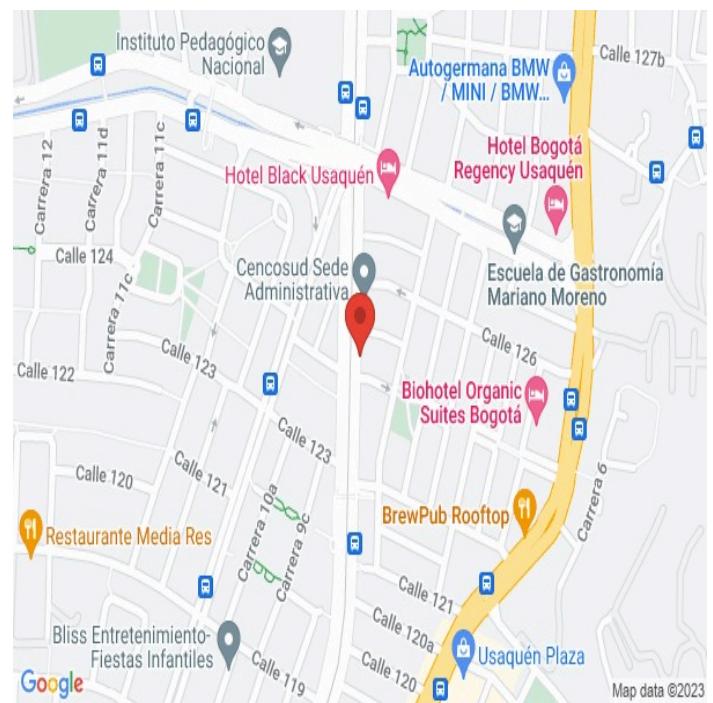
Latitud: 4.70095613900003

Longitud: -74.032753522

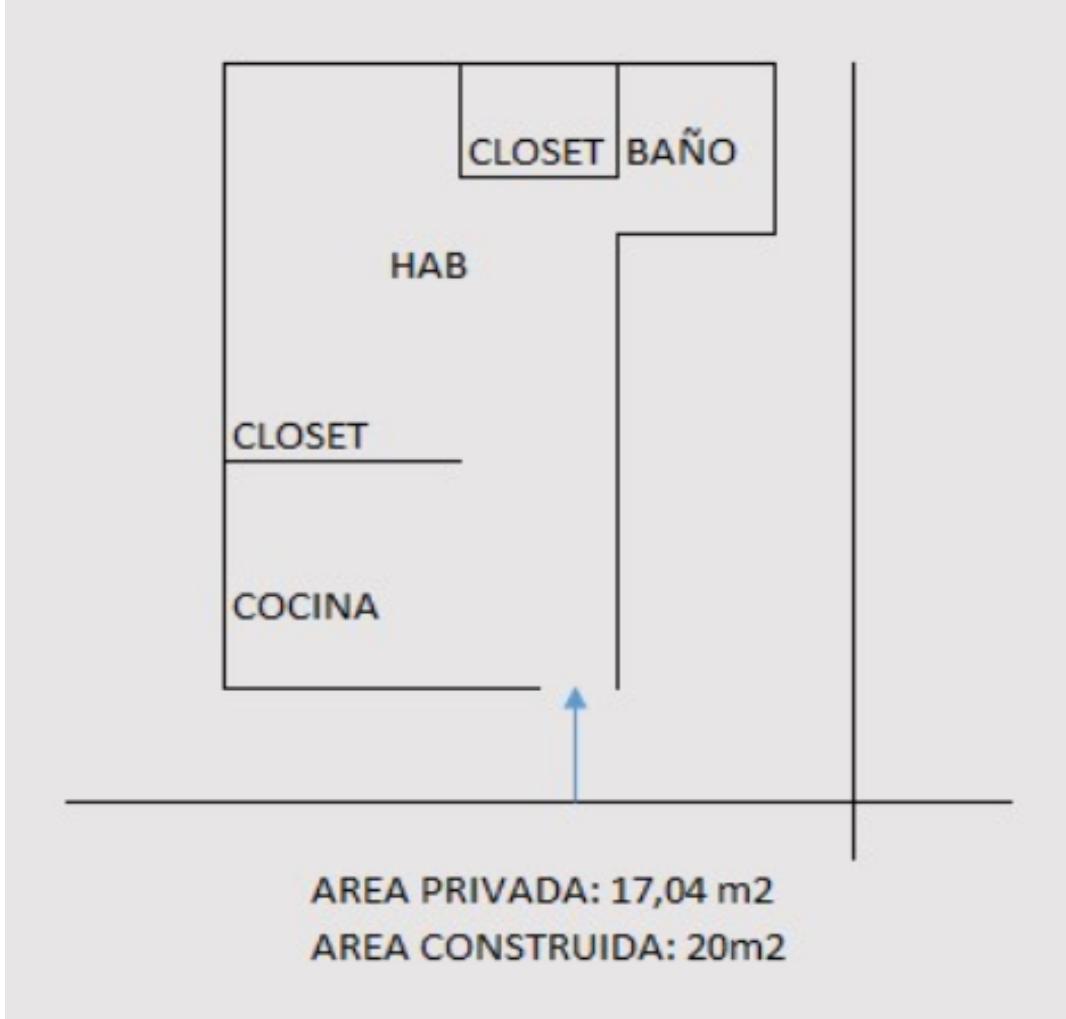
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 3.441''

Longitud: 74° 1' 57.9138''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

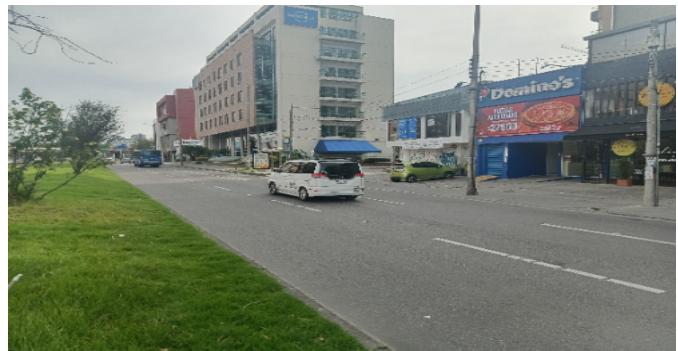


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



PORTERIA



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Puerta de entrada



Cocina



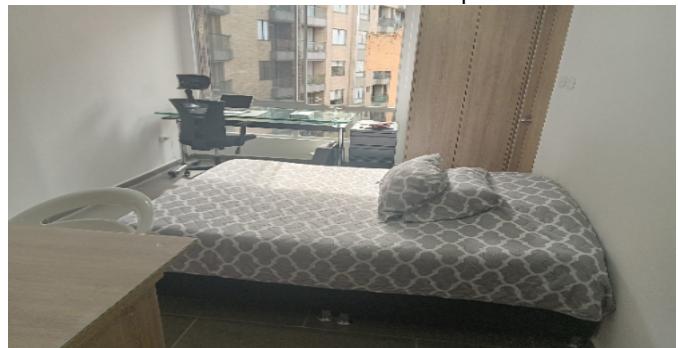
Cocina



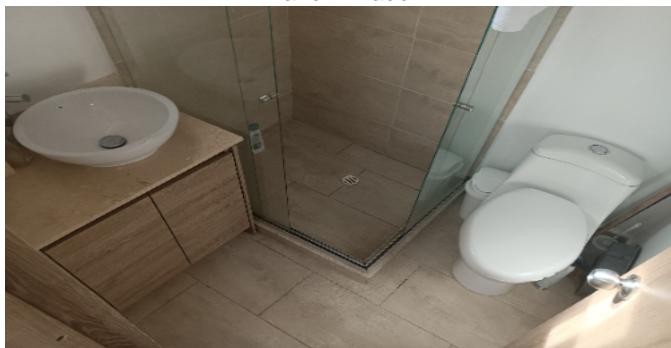
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 1



Closest 2



Closest 2



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



INF ALQUILER

LINDEROS VERTICALES: POR EL NADIR: Con la placa común de entrepiso que lo separa del sexto piso nivel más dieciocho metros veinticinco centímetros (+18.28mts). POR EL CENIT: Con la placa común de entrepiso que lo separa de la cubierta nivel más veintiún metros trece centímetros (+21.13mts).

ARTÍCULO 10: DESTINACIÓN: Que el **EDIFICIO HABITAR 7 TORRE 124 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, tiene cuarenta y dos (42) unidades de vivienda de interés social (VIS), con cinco (5) cupos de estacionamiento para residentes, siete (7) cupos de estacionamiento para visitantes de los cuales uno (1) cumple con dimensiones para personas en condición de discapacidad y nueve (9) bicicletas.

PARÁGRAFO: SERVICIOS DE VIVIENDA TURÍSTICA: Para dar cumplimiento en especial a lo establecido en el artículo tercero del decreto 2590 de 2009 y en general a lo dispuesto en dicho decreto, mediante el presente régimen de propiedad horizontal, se autoriza a los propietarios de unidades de vivienda, para que su inmueble, pueda ser destinado a la prestación permanente u ocasional de uso de vivienda turística, previo el cumplimiento de los requisitos de Ley para este efecto.

ARTÍCULO 20: INDIVISIBILIDAD: La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa, por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar

AREAS

Curaduría Urbana No. 3, Matrícula Inmobiliaria 50N-20094123. -----

LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS SEIS (506):

está localizado en el quinto piso del edificio Torre 124, su acceso está identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., en la carrera novena (9) número ciento veinticuatro veinte (124-20). DEPENDENCIAS: 1 baño, cocina y alcoba. -----

AREA CONSTRUIDA: Tiene un área construida de veinte metros cuadrados (20.00 M2).

AREA PRIVADA: tiene un área privada de diecisiete metros cuadrados con cuatro centímetros cuadrados (17.04mts2).

ALTURA: Cuenta con una altura libre de dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) y está comprendido dentro de los

----- para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario -----

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 valorar 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-102625870



PIN de Validación: b03f0ad0



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 Mayo 2018

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b03f0ad0



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



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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

- Semicomponentes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b03f0ad0



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN
Teléfono: 3045634995
Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b03f0ad0



PIN DE VALIDACIÓN

b03f0ad0

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 veintidos (22) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal