



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033685488

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	DEYBER ALEXANDER VARGAS GONZALEZ				FECHA VISITA	05/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	1033685488				FECHA INFORME	06/09/2023
DIRECCIÓN	TV 5T 48X 67 SUR				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Marruecos				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA					
IDENTIFICACIÓN	14254793					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	SARMIENTO PIRATOBIA MARIA DORA					
NUM.	1741 Escritura	De#NOTARIA	12	FECHA	11/12/2018	
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca		
ESCRITURA						
CEDULA	S/I.					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0009UCRJ					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No posee					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2		

OBSERVACIONES GENERALES						
El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la TV 5T 48X 67 SUR, barrio catastral Marruecos de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se encuentra un inmueble de 3 pisos, su área superficialia descrita en certificado de tradición y libertad es de 42 m ² . Su área de construcción mencionada de a cuadro a declaración es de 66.15 m ² . Su área de construcción tomada fue la siguiente: Primer piso 27.73 m ² . Segundo piso 27.73 m ² . Tercer piso 10.50 m ² . Total 65.96 m ² Aproximada. 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.						

DEPENDENCIAS					ACABADOS	
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2	DETALLE
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0	CALIDAD
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza		ESTADO
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No	Sala
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0	Comedor
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO	Cocina
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO	Baño
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.		Piso
Integral	Alta	NO				Techo
Vivienda						Muro
						Carpinteria

DOTACIÓN COMUNAL						
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No	
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No	
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No	
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No	
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No	

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,590,176.00						
VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,872,623.00						

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA				NOMBRES Y FIRMAS		
FAVORABLE: No				 ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Perito Actuante C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793		
Observación de Favorabilidad				 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma		

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El área de terreno en certificado y escritura es de 42.00 MT2, y catastralmente y físicamente es 30 Mt. Debe aclarar áreas y linderos.

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

Uso Principal Según Norma	Área de actividad de proximidad - AAP
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Área Lote	30m2.	Frente	3.50m.
Forma	Regular	Fondo	12m.
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	0.29

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 2021
Antejardín	No se exige
Uso principal	Área de actividad de proximidad - AAP
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	4m.
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO _CLT_ESCRITURA	M2	42	AREA DE TERRENO	M2	30
AREA CONSTRUIDA _ESCRITURA	M2	66.15	AREA CONSTRUIDA	M2	49.50
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	82.809.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	30	AREA DE TERRENO DE CATASTRO	M2	30
AREA PISO 1	M2	27.73	AREA CONSTRUIDA _ESCRITURA	M2	65.15
AREA PISO 2	M2	27.73			
AREA PISO 3	M2	10.50			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público		

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida útil	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 5T 48X 67 SUR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	30	M2	\$1,630,917.00	32.49%	\$48,927,510.00
Area Construida	CASA	65.15	M2	\$1,560,440.00	67.51%	\$101,662,666.00
TOTALES					100%	\$150,590,176.00

Valor en letras Ciento cincuenta millones quinientos noventa mil ciento setenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$150,590,176.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

Jurídica: Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones al dominio.

Garaie: El inmueble no cuenta con garaie.

Entorno: La zonacuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento

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

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.

SALVEDADES

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 **Lev 388 de 1997: se utiliza el siguiente (s) método(s):**

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. MARRUECOS	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3228472174	30	60	\$1,600,000	\$96,000,000
2	B. MARRUECOS	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3202147372	30	60	\$1,300,000	\$78,000,000
3	B. MARRUECOS	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	3057133842	30	60	\$1,700,000	\$102,000,000
4	B. MARRUECOS	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	3102400859	30	69	\$1,500,000	\$103,500,000
Del inmueble					30	40.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,500,000	\$1,650,000	1.0	1.0	1.00	\$1,650,000
2	\$48,100,000	\$1,603,333	1.0	1.0	1.00	\$1,603,333
3	\$48,350,000	\$1,611,667	1.0	1.0	1.00	\$1,611,667
4	\$49,760,000	\$1,658,667	1.0	1.0	1.00	\$1,658,667
					PROMEDIO	\$1,630,916.67
					DESV. STANDAR	\$27,481.14
					COEF. VARIACION	1.69%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,630,917.00	AREA	30	TOTAL	\$48,927,510.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,560,440.00	AREA	40.50	TOTAL	\$63,197,820.00
VALOR TOTAL		\$112,125,330.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11517_2archivopdflinks.html

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/molinos-del-sur/bogota/10162880>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/inesur/bogota/10185475>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/marruecos/bogota/6829117>

4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/marruecos/bogota/10081256>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 5T 48X 67 SUR | Marruecos | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

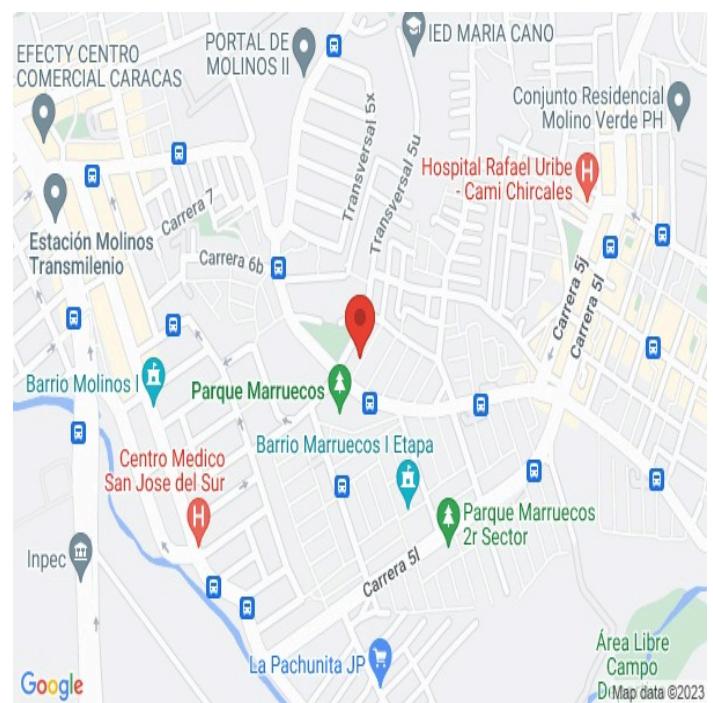
Latitud: 4.5555294

Longitud: -74.1162667

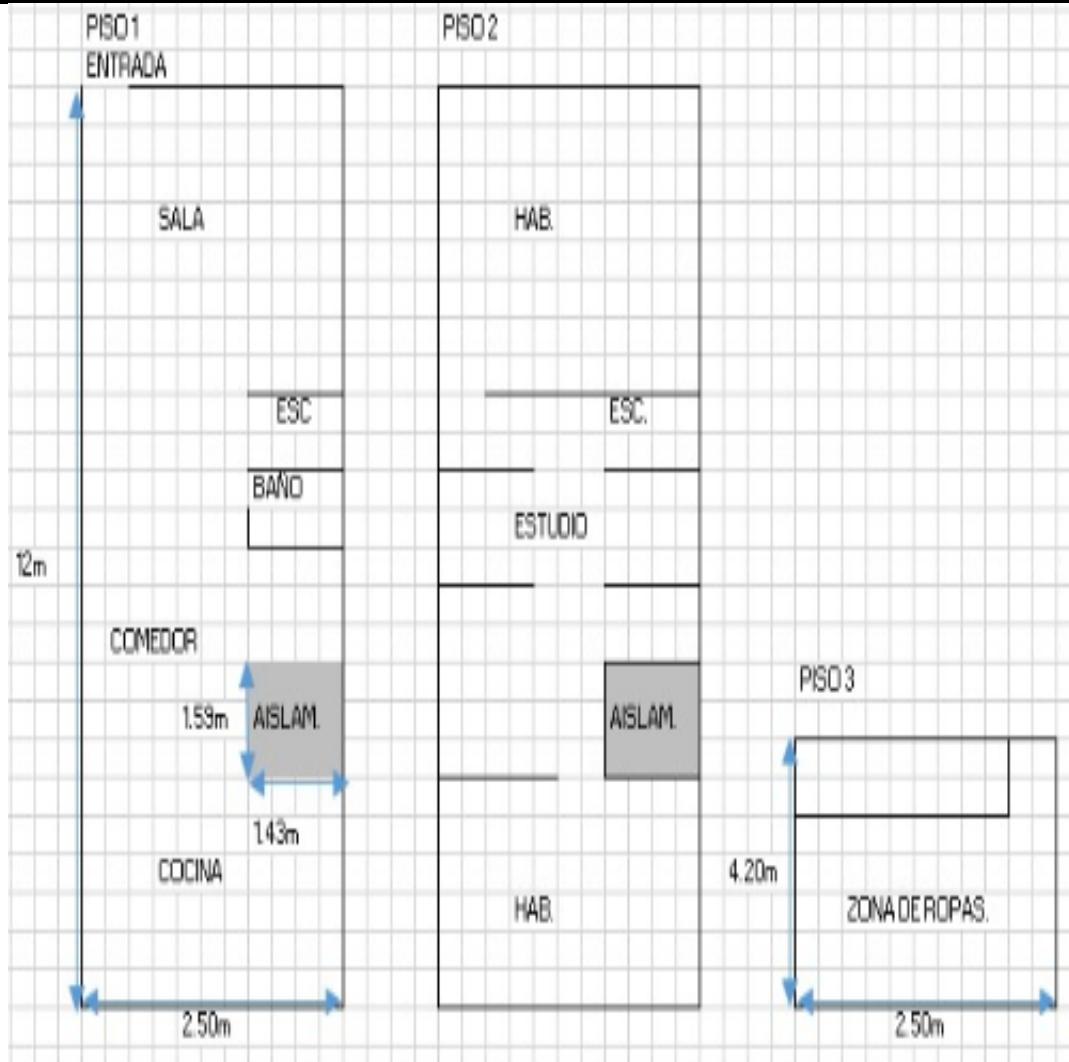
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33' 19.9038''

Longitud: 74° 6' 58.5606''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



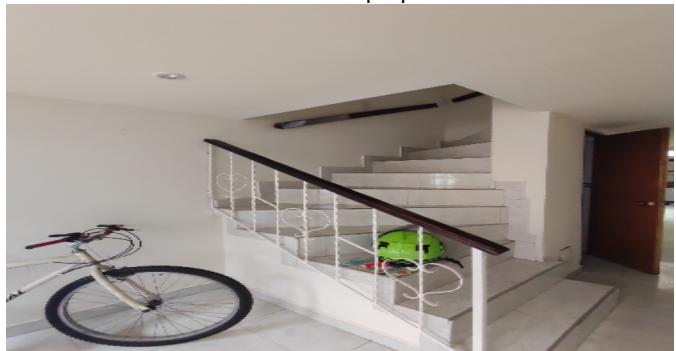
Zona de Ropas



Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera de la propiedad



Estudio



Closest linos



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Areas CltEscritura

DEPENDENCIAS: CASA DE TRES (3) PISOS, distribuidos así:.....
 PRIMER PISO: Sala, baño, comedor, cocina, y escalera que conduce al segundo piso.....
 SEGUNDO PISO: Consta en tres (2) alcobas, y escalera para la terraza.....
 TERCER PISO: Zona de lavandería.....
 Área construida de sesenta y seis punto quince metros cuadrados (66.15 M2).....
 Al inmueble que es objeto de este acto le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-902809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá, D.C., al que le ha sido asignada por parte del Departamento Administrativo de Catastro Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., la cédula catastral número D48YS T5T 37.....
 PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante haberse indicado la cabida superficial de

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Areas CltEscritura

Areas CltEscritura

Constancia de Declaración y/o pago		Referencia de Recaudo:	
del Impuesto Predial		21018081612	
Formulario No. 202101041613060827			
ANexo GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. CHP	2. Matrícula Inmobiliaria	3. Cédulas Cárteles	
AAA00009UCRJ	050500002009	D48YS T5T 37	
4. Estado 2			
5. Dirección del Predio			
TV 5T 48X 67 SUR			
B. INFORMACIONES ARAÑAS DEL PREBIO			
6. Áreas de tenencia en Hectáreas	7. Áreas construidas en metros	8. Dáñoles	
30,00	49.50	61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Términos	9.1. Porcentaje de ejecución		
1	0 %		
D. IDENTIFICACION DEL COHABITANTE			
Apellido(s) y nombre(s) del habitante			
MARIA DORA SAMIMENTO PIRATOBIA			
11. Documento de Identificación (Tipo y Número)			
CC 39798068			
E. DATOS DE LA DECLARACION Y/O PAGO			
12. VALOR DECLARATIVO (Base Gravable)	AA		61.656.000
13. IMPUESTO A CARGO	PU		62.000
14. SANCIONES	VS		1.000
15. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			
F. ANEXOS PARA LOS DIFERENTES ACTUALIZADOS			
16. ESTADO DE LA ACTA			IA
G. SALDO A CARGO			61.000

Areas CltEscritura

Una CASA DE HABITACIÓN DE TRES (3) PISOS JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, LOTE MARCADO CON EL NÚMERO TREINTA Y UNO (31) DE LA MANZANA UNO (1) DEL PLANO DE LA URBANIZACIÓN "MARRUECOS", UBICADA ACTUALMENTE EN LA TRANSVERSAL QUINTA T (5T) NÚMERO CUARENTA Y OCHO X SESENTA Y Siete SUR (48X-67 SUR), ANTES CARRERA QUINTA T (5 T) NÚMERO CUARENTA Y OCHO X SESENTA Y Siete SUR (48T-67 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., cuenta con un extensión superficial aproximada de cuarenta y dos metros cuadrados (42.00 M²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, tomados del correspondiente título de adquisición:-----

NORTE: En doce metros (12.00 mts) con muro medianero común que lo separa de la casa número cuarenta y ocho T sesenta y cinco Sur (48T-65 Sur) de la carrera quinta T (5 T).-----

SUR: En doce metros (12.00 mts) con la casa número cuarenta y ocho T setenta y

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 --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 él 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-1033685488



PIN de Validación: a97709f6



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a97709f6

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

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a97709f6



<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 09 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, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: a97709f6



PIN DE VALIDACIÓN

a97709f6

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 veinticinco (25) 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