


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033685488**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	DEYBER ALEXANDER VARGAS GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	1033685488
DIRECCIÓN	TV 5T 48X 67 SUR
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Marruecos
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	05/09/2023
FECHA INFORME	06/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	SARMIENTO PIRATOBA MARIA DORA				
NUM.	1741 EscrituraDe	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 CO NUNTO/EDIFICIO	N/A.				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	50S-902809

**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 superficial descrita en certificado de tradición y libertad es de 42 m². Su área de construcción mencionada de acuerdo a declaración es de 66.15 m². Su área de construcción tomada fue la siguiente: Primer piso 27.73 m². Segundo piso 27.73 m². Tercer piso 10.50 m². Total 65.96 m² 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**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	SemInt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**ACABADOS**

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

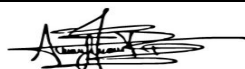
**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
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**
**FAVORABLE:** No

**Observación de Favorabilidad**

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 42.0 MT2, y catastralmente y físicamente es 30 Mt. Debe aclarar áreas y linderos.

**NOMBRES Y FIRMAS**


ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793  
RAA: AVAL-14254793



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

**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

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

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
AREADETERRENO _CLT_ ESCRITURA	M2	42
AREACONSTRUIDA _ ESCRITURA	M2	66.15

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	30
AREA CONSTRUIDA	M2	49.50
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	82.809.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	30
AREA PISO 1	M2	27.73
AREA PISO 2	M2	27.73
AREA PISO 3	M2	10.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_ CATASTRO	M2	30
AREA CONSTRUIDA_ ESCRITURA	M2	65.15

**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
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,590,176.00</b>

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):**

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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje.

**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 ropas: 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 anexo.

### 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 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11517_2archivopdflinks.html)

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

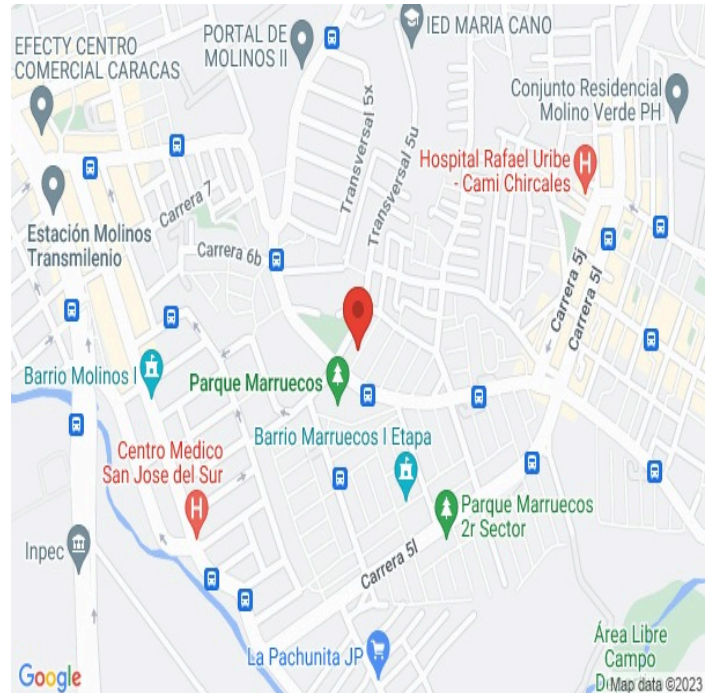
2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/inesur/bogota/10185475>

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

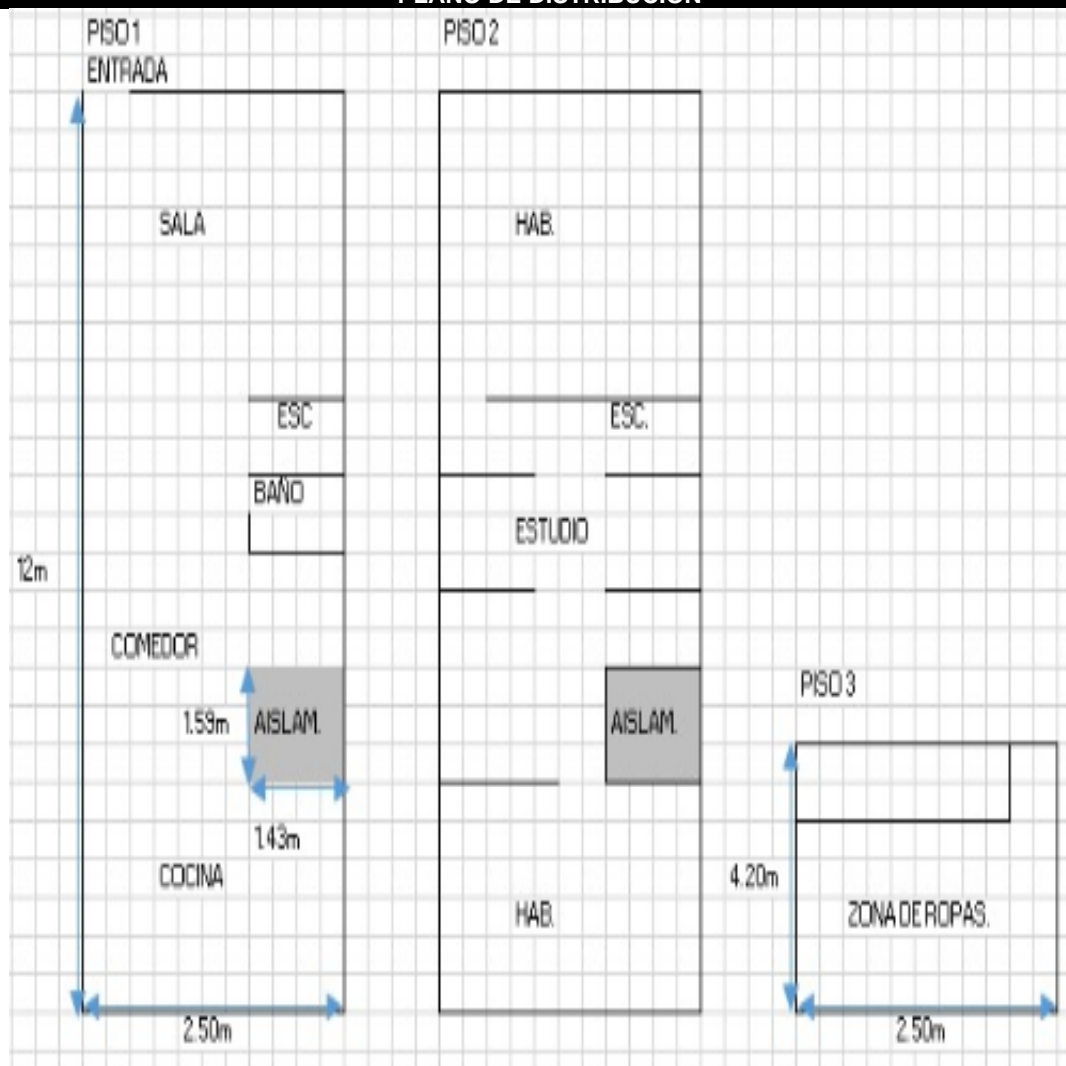
**Longitud:** -74.1162667

### 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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



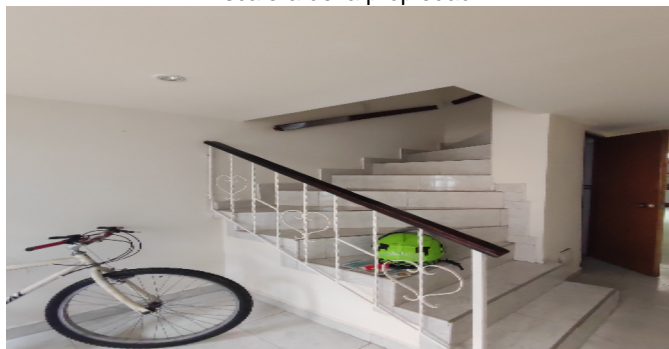
Zona de Ropas



Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera de la propiedad



Estudio



Closet linos



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



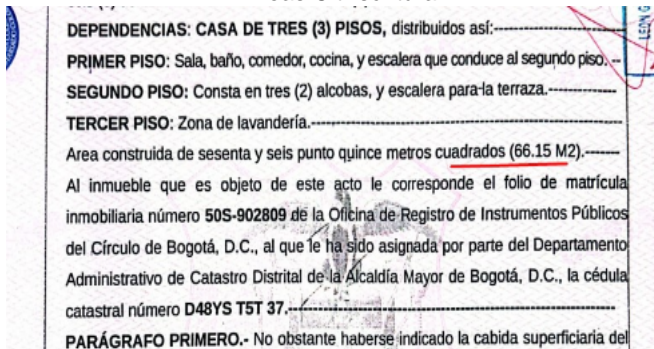
Baño Social 1



Baño Social 1



Areas CltEscritura





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Areas CltEscriutura

Certificado generado con el Pin No: 230731280080368868 Nro Matricula: 505-902809  
Página 1 TURNO: 2023-296700  
Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 05:41:09 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
CIRCULO REGISTRAL 505 - BOGOTÁ ZONA SUR DEPTO BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO USME VEREDA USME  
FECHA APERTURA: 04-09-1985 RADICACIÓN: 15-158388 CON SIN INFORMACIÓN DE: 31-12-1905  
CODIGO CATASTRAL: AAA00009UCRJ CODIGO CATASTRAL ANT: US 25687  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**  
DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS  
LOTE DE TERRENO Y LA CASA EN EL CONSTRUIDA CON UN AREA DE 42.90 M<sup>2</sup> DEPENDENCIAS PRIMER PISO SALA COMEDOR COCINA 1  
ALCOBA UN BAÑO PATIO ESCALERAS SEGUNDO PISO HALL Y DOS ALCOBAS SUS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA # 4573 DEL 27-07-85  
NOTARIA 21 DE BOGOTÁ SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1974  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO  
La guarda de la fe pública  
AREA Y COEFICIENTE  
AREA: HECTAREAS METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS  
AREA PRIVADA: METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS AREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS CENTIMETROS  
CUADRADOS  
COEFICIENTE: %

### Areas CltEscriutura

 **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial Referencia de Recaudo: 21018081612  
Formulario No: 2021201041613968827

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. C.O.P.	2. Matricula Inmobiliaria	3. Cédula Catastral	4. Estrato
AAA00009UCRJ	060S00602809	D48YS T6T 37	2
5. Dirección del Predio TV 5T 48X 67 SUR			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros	7. Área construida en metros	8. Destino	
30.00	49.50	61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Taxis	10. Porcentaje de mejoras		
1	0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Quiénes y cómo se llama(s)		11. Documento de Identificación (Tipo y Número)	
MARIA DORA SARMIENTO PIRATOBA		CC 39798068	
12. Número de identificación de quien efectúa el pago CC 39798068			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	61,656,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	82,000	
15. SANCIONES	VE	0	
16. DE SUELO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		1,000	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	61,000	
G. BALDO A CARGO			

### Areas CltEscriutura

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 T 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 sesenta 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 --- **Eta**

**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 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 avaluador 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 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-1033685488**



PIN de Validación: a97709f6



## 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 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a97709f6



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 INSCRIPCION 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](mailto: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