


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1031140281
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUZ DIVIA ROA DUARTE
NIT / C.C CLIENTE	1031140281
DIRECCIÓN	DG 32A SUR 3 06
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Bello Horizonte
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/09/2023
FECHA INFORME	11/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Mixto

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NIÑO ROJAS ERNESTO Y OTROS				
NUM.	2727 Escritura De	NOTARIA	15	FECHA	14/07/1992
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0002RAWW				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No posee				
NOMBRE DEL CO	N/A.				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	50S-656791

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la DG 32A SUR 3 06, barrio catastral Bello Horizonte, de la ciudad de Bogotá D.C. En visita se encuentra un inmueble con doble fachada, de 4 pisos, subdividido físicamente en 3 predios donde funciona la casa principal, un local y un supermercado. La parte del supermercado ocupa la mitad del terreno, es decir, 6 m. de frente por 20 m. de fondo. **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	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	3	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

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 917,283,400.50
VALOR ASEGURABLE \$ COP 574,311,137.00
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. Nota 1: Limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro.: 006: Demanda en proceso de pertenencia. NOTA 2: es un inmueble subdividido físicamente. Nota 3: es un inmueble principalmente comercial.

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

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 - Receptora de soportes urbanos
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	Medio
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	240 m2.	Frente	12 m.
Forma	Regular	Fondo	20 m.
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	0.6

NORMAS DE USO DE SUELO

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I.
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I.
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	229.855.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240
AREA PISO 1	M2	164.58
AREA PISO 2	M2	200.82
AREA PISO 3	M2	211.50
AREA PISO 4	M2	186.78

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240
AREA PISO 1	M2	140.58
AREA PISO 2	M2	176.82
AREA PISO 3	M2	187.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	DG 32A SUR 3 06

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 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	240	M2	\$1,428,935.57	37.39%	\$342,944,536.80
Area Construida	CASA PRINCIPAL PISO 1	44.58	M2	\$1,003,973.00	4.88%	\$44,757,116.34
Area Construida	CASA PRINCIPAL PISO 2	80.82	M2	\$1,003,973.00	8.85%	\$81,141,097.86
Area Construida	CASA PRINCIPAL PISO 3	91.50	M2	\$1,003,973.00	10.01%	\$91,863,529.50
Area Construida	SUPERMERCADO PISO 1	96	M2	\$1,238,115.00	12.96%	\$118,859,040.00
Area Construida	SUPERMERCADO PISO 2	96	M2	\$1,238,115.00	12.96%	\$118,859,040.00
Area Construida	SUPERMERCADO PISO 3	96	M2	\$1,238,115.00	12.96%	\$118,859,040.00
TOTALES					100%	\$917,283,400.50

Valor en letras

Novecientos decisiete millones doscientos ochenta y tres mil cuatrocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$917,283,400.50

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

24

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

NORMA URBANA: Decreto 555 de 2021. **LIQUIDACIÓN:** Se liquida su área de construcción acorde a norma urbana, arrojando lo siguiente: Primer piso 140.58 m². Segundo piso, 176.82 m². Tercer piso 187.50 M2. Como el inmueble de acuerdo a su tipología constructiva se divide en dos, es decir, la mitad donde se encuentra el supermercado es más reciente que la otra mitad donde se encuentra la casa principal, se liquidaría así: Casa principal: Piso 1: 44.58, Piso 2: 80.82 m². Piso 3: 91.50 m². Supermercado: Piso 1: 96 m². Piso 2: 96 m². Piso 3: 96 m².

General: El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en laDG 32A SUR 3 06, barrio catastral Bello Horizonte, de la ciudad de Bogotá D.C. En visita se encuentra un inmueble con doble fachada, de 4 pisos, subdividido físicamente en 3 predios donde funciona la casa principal, un local y un supermercado. La parte del supermercado ocupa la mitad del terreno, es decir, 6 m. de frente por 20 m. de fondo. En certificado de tradición y libertad aduce que se vendieron unos derechos de con un área de 36 m²., este hace parte de un local ubicado sobre la fachada principal. Jurídicamente, el inmueble no se encuentra subdividido y se encuentra en un proceso de pertenencia. De igual manera, su área global mencionada en certificado de tradición y libertad se da mediante unos linderos regulares así 12 m. De frente por 20 m. De fondo, resultando 240 m². De área de terreno. Sus áreas medidas en inspección se dividieron en Casa principal y supermercado, ya que cada tipología constructiva ocupa la mitad del predio, dando lo siguiente: Casa principal: Piso 1: 44.58 m². Piso 2: 80.82 m². Piso 3: 91.50 m². Piso 4: 66.78 m². Supermercado: Piso 1: 120 m². Piso 2: 120 m². Piso 3: 120 m². Piso 4: 120 M2. **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: Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro.: 006: Demanda en proceso de pertenencia.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. BELLO HORIZONTE	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	3054175592	126	110	\$1,450,000	\$159,500,000
2	B. BELLO HORIZONTE	\$800,000,000	0.97	\$776,000,000	3204447784	160	320	\$1,700,000	\$544,000,000
3	B. BELLO HORIZONTE	\$720,000,000	0.97	\$698,400,000	3102854334	170	510	\$900,000	\$459,000,000
Del inmueble						240			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$180,000,000	\$1,428,571	1.0	1.0	1.00	\$1,428,571
2	\$232,000,000	\$1,450,000	1.0	1.0	1.00	\$1,450,000
3	\$239,400,000	\$1,408,235	1.0	1.0	1.00	\$1,408,235
					PROMEDIO	\$1,428,935.57
					DESV. STANDAR	\$20,884.74
					COEF. VARIACION	1.46%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,428,935.57	AREA	240	TOTAL	\$342,944,536.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$342,944,536.80					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bello-horizonte/bogota/8222522>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/20-de-julio/bogota/10167751>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/suramerica/bogota/10092542>

REPOSICION

CASA PRINCIPAL

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	763.68
Area construida vendible	216.90
Valor M2 construido	\$1,791,514
Valor reposición M2	\$388,579,387
Valor reposición presupuesto M2	\$1,791,514
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,522,787
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,003,973
Valor adoptado depreciado	\$1,003,973
Valor total	\$217,761,744

SUPERMERCADO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	763.68
Area construida vendible	288
Valor M2 construido	\$1,791,514
Valor reposición M2	\$515,956,032
Valor reposición presupuesto M2	\$1,791,514
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,791,514
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$1,238,115
Valor adoptado depreciado	\$1,238,115
Valor total	\$356,577,120

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 32A SUR 3 06 | Bello Horizonte | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

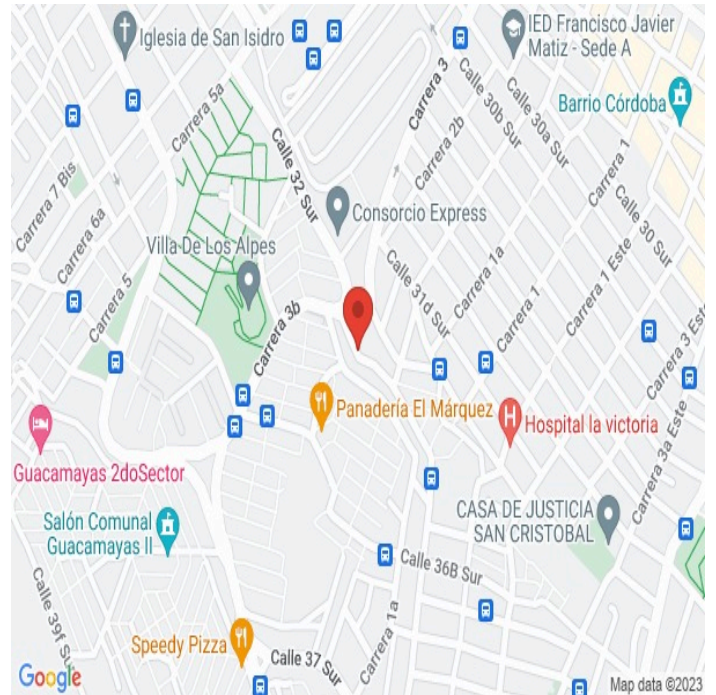
Latitud: 4.5615092

Longitud: -74.0963869

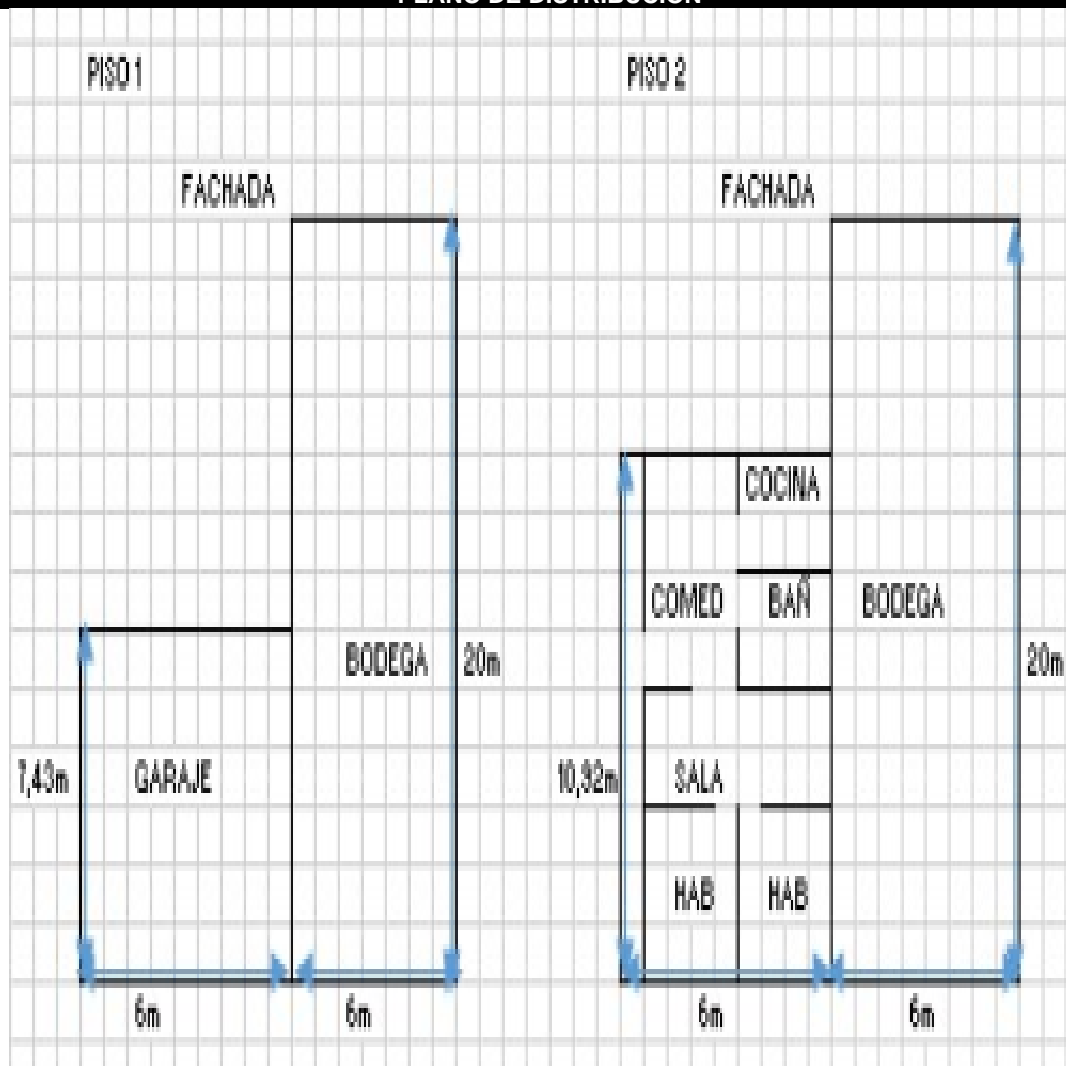
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33' 41.4318"

Longitud: 74° 5' 46.9926"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Local



Local



Bodega

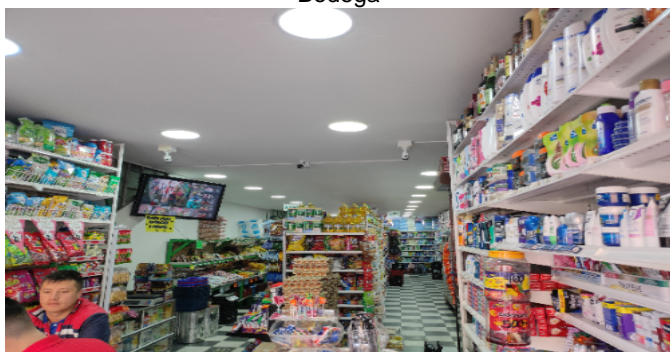


Bodega



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior

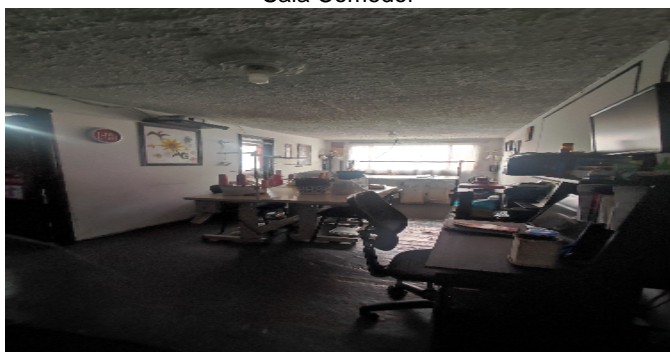


Fachada posterior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



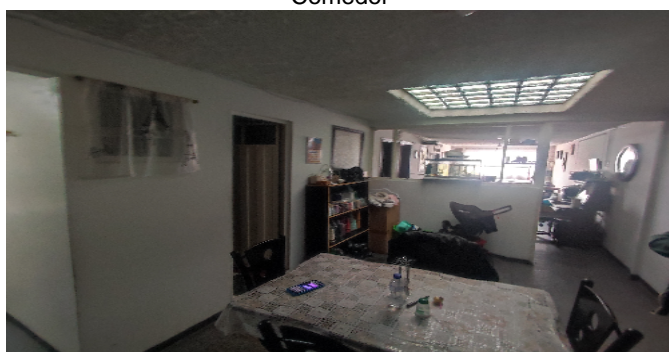
Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Areas CltEscritura

AÑO GRAVABLE 2023		FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		NÚM. Referencia: 23012406144		401	
Factura Número: 2023001041824060581		CÓDIGO QR		QR			
1. IDENTIFICACIONES BÁSICAS		3. DIRECCIÓN		5. MATERIA INMOBILIARIA		6. MUNICIPIO	
1. CIP: 00000000000000000000		3. DIRECCIÓN: BOGOTÁ SUR 9 78		5. MATERIA INMOBILIARIA: 00000000000000000000		6. MUNICIPIO: BOGOTÁ	
2. IDENTIFICACIONES DE LA FOLIA		4. NOMBRE Y APELLIDOS DEL DUEÑO SOCIAL		7. N. COMPROBADO		8. CALIDAD	
2. IDENTIFICACIONES DE LA FOLIA: 00000000000000000000		4. NOMBRE Y APELLIDOS DEL DUEÑO SOCIAL: ALVARO JUAN CALDERON ALVAREZ		7. N. COMPROBADO: 00000000000000000000		8. CALIDAD: 00000000000000000000	
9. VALOR PAGADO		10. VALOR A PAGAR		11. VALOR A PAGAR		12. VALOR A PAGAR	
9. VALOR PAGADO: 1.375.000		10. VALOR A PAGAR: 1.375.000		11. VALOR A PAGAR: 1.375.000		12. VALOR A PAGAR: 1.375.000	
13. AVALÚO CATASTRAL		14. DESTINO FISCAL		15. TASA		16. % EXENCIÓN	
13. AVALÚO CATASTRAL: 225.000.000		14. DESTINO FISCAL: 00000000000000000000		15. TASA: 0		16. % EXENCIÓN: 0,00	
17. IMPUESTO A CARGO		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL		19. IMPUESTO AJUSTADO		20. IMPUESTO AJUSTADO	
17. IMPUESTO A CARGO: 1.375.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL: 0		19. IMPUESTO AJUSTADO: 1.375.000		20. IMPUESTO AJUSTADO: 1.375.000	
21. VALOR A PAGAR		22. VALOR A PAGAR		23. VALOR A PAGAR		24. VALOR A PAGAR	
21. VALOR A PAGAR: 1.375.000		22. VALOR A PAGAR: 1.375.000		23. VALOR A PAGAR: 1.375.000		24. VALOR A PAGAR: 1.375.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		27. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO: 1.375.000		26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO: 1.375.000		27. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO: 1.375.000		28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO: 1.375.000	

Areas CltEscritura

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230830540281725792 Nro Matricula: 505-656791
Página 1 TURNO: 2023-333909

Impreso el 30 de Agosto de 2023 a las 10:20:01 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 505 - BOGOTÁ ZONA SUR DEPTO. BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C.
FECHA APERTURA: 31-05-1982 RADICACIÓN: 82036617 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 18-65-1982
CÓDIGO CATASTRAL: AAA0602RAIWCOD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACIÓN
MURFRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TIERRENO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA Y QUE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR UN COSTADO: EN 13.00 METROS QUE LINDA CON LA ENTRADA Y SALIDA PARA LA FINCA EL CARMEN; POR OTRO COSTADO: EN 30.00 METROS QUE LINDA CON PROPIEDAD DE JUAN MOJICA POR EL OTRO COSTADO: DE ATRAS EN 12.00 METROS QUE LINDA CON PROPIEDAD DE JUAN B. PRIETO POR EL ÚLTIMO COSTADO: EN 20.00 METROS QUE LINDA CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR.-

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-1031140281



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

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