



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032433067

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ELBER JULIÁN PEÑA MORENO	FECHA VISITA	07/09/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1032433067	FECHA INFORME	11/09/2023				
DIRECCIÓN	TV 18C # 9C SUR -11 CASA 188 CO ALAMEDA DE SANTANA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	13 años				
BARRIO	Compartir	REMODELADO					
CIUDAD	Soacha	OCCUPANTE	Propietario				
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	LOPEZ DE NARANJO LETICIA - NARANJO LOPEZ DONELIA	M. INMOB.	N°				
NUM. ESCRITURA	9990 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	47	FECHA	07/12/2010	CASA 188	051-116256
CIUDAD ESCRITURA	Soacha	DEPTO					
CEDULA CATASTRAL	S.I.						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S.I.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTANA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$55.000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.241%						

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa 188, ubicada en la TV 18C # 9C SUR -11, barrio compartir del municipio de Soacha Cundinamarca. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	1	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

DOTACIÓN COMUNAL			
Portería	Si	Bicicletero	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No
Porteria	Si	Tanque	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si
Aire	No	Teatrino	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,720,002.20

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,720,002.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro.: 006: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	400
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Pot Acuerdo 046 de 2000.

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

NOTA LIQUIDACIÓN: Ya que en visita se encuentra un inmueble de dos pisos, su área privada total liquidada en el presente informe será de 44.82 m², la cual incluye área libre, área primer y segundo piso

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.34	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA_CLT	M2	62.05	AVALUO	PESOS	S/I.
PISO 1_ESCRITURA	M2	20.67	CATASTRAL 2023		
PISO 2_ESCRITURA	M2	20.69			
PISO 3_ESCRITURA	M2	20.69			
AREA LIBRE	M2	3.46			
PRIVADA PATIO					

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA P1.	M2	25.19	AREA PRIVADA VALORIZADA P1.	M2	20.67
AREA PRIVADA MEDIDA LIBRE	M2	3.74	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.46
AREA PRIVADA MEDIDA P2.	M2	21.45	AREA PRIVADA VALORIZADA P2.	M2	20.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 18C # 9C SUR -11 CASA 188 CO ALAMEDA DE SANTANA | Compartir | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2768, fecha: 05/10/2009, Notaría: 28 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 18C # 9C SUR -11 CASA 188 CO ALAMEDA DE SANTANA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 1ER. PISO	20.67	M2	\$2,000,000.00	47.67%	\$41,340,000.00
Area Privada	CASA 2DO. PISO	20.69	M2	\$2,000,000.00	47.72%	\$41,380,000.00
Area Privada	AREA LIBRE PRIVADA	3.46	M2	\$1,156,070.00	4.61%	\$4,000,002.20
TOTALES					100%	\$86,720,002.20

Valor en letras

Ochenta y seis millones setecientos veinte mil dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$86,720,002.20
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa 188, ubicada en laTV 18C # 9C SUR -11, barrio compartir del municipio de Soacha Cundinamarca. En inspección física se encuentra un inmueble de dos pisos, sus áreas registradas son las siguientes: Área privada total 62.05 m². Área construida total 68.34 m². Divididas así: Área privada primer piso 20.67 m². Área privada libre o patio 3.46 m². Área privada segundo piso 20.69 m². Área privada tercer piso 20.69 m². NOTA: Para el presente informe solo se liquidarán las Áreas del primer y segundo piso, las cuales son las únicas existentes.

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: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 250 parqueaderos comunales para residentes, 12 parqueaderos para visitantes y 150 cupos para motocicletas; información entregada en visita.

Entorno: El vecindario cuenta 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: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, 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.

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 **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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ALAMEDA DE SANTANA	3	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$0	1	\$4,000,000	\$1,967,767.93	3012404914
2	ALAMEDA DE SANTANA	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0	1	\$4,000,000	\$1,811,442.39	3227863251
3	ALAMEDA DE SANTANA	3	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000		\$0	1	\$4,000,000	\$2,048,348.11	3213347693
Del inmueble		2	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	68.34	62.05	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,066,156.33
2	13	68.34	62.05	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,902,014.51
3	13	68.34	62.05	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,150,765.52
	13 años									
									PROMEDIO	\$2,039,645.45
									DESV. STANDAR	\$126,476.82
									COEF. VARIACION	6.20%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,166,122.27	TOTAL	\$89,590,817.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,913,168.63	TOTAL	\$79,128,654.64
VALOR TOTAL	\$82,720,000.00			

Observaciones:

NOTA: Se estima un valor global acorde al mercado para el área libre de \$10.000.000

Enlaces:

1. <https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/conviiva-el-ii/soacha/10113945>

2. <https://www.cienciaguadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-a-s-d-soacha-2036924>

3. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2353137>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 18C # 9C SUR -11 CASA 188 CO ALAMEDA DE SANTANA |
Compartir | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

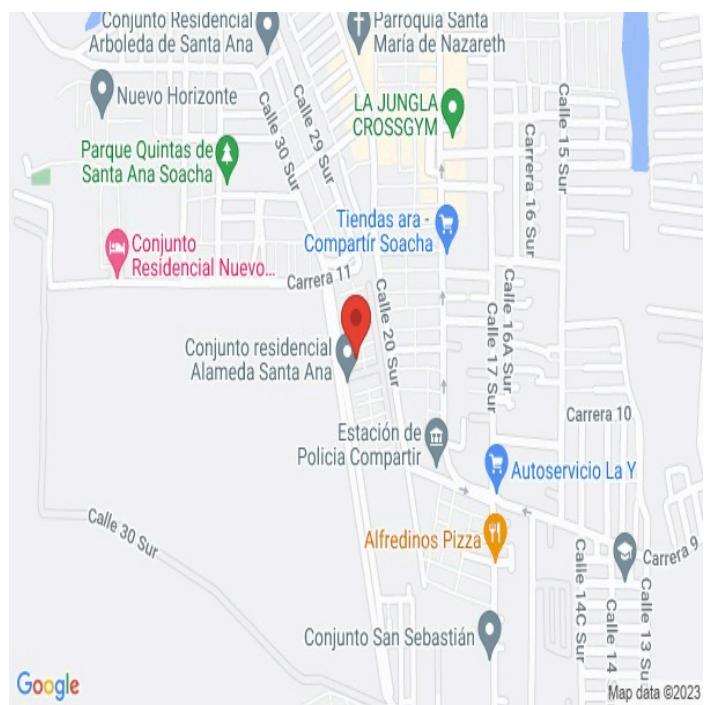
Latitud: 4.5665378

Longitud: -74.2389149

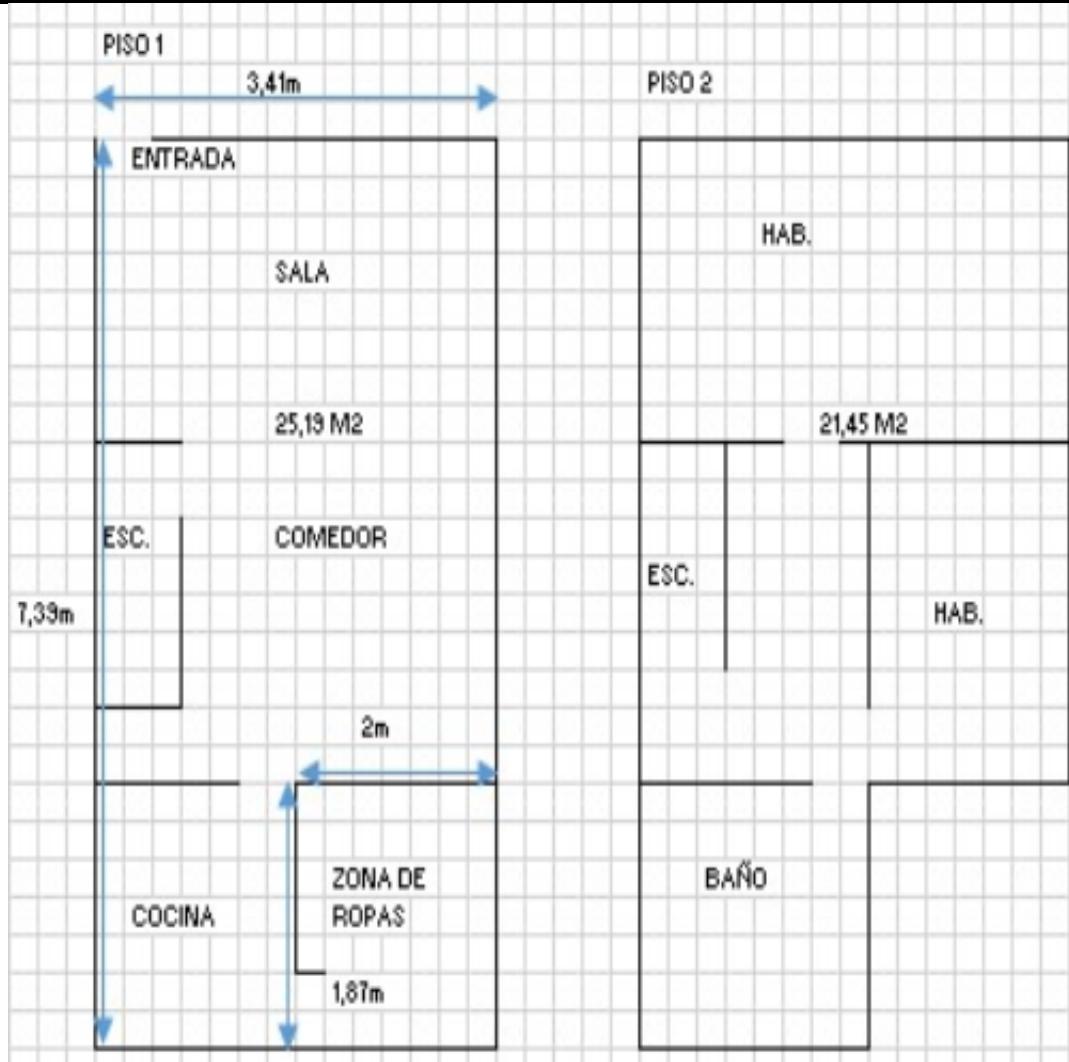
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33' 59.5368''

Longitud: 74° 14' 20.094''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmuble Contiguo



Fachada del Inmuble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

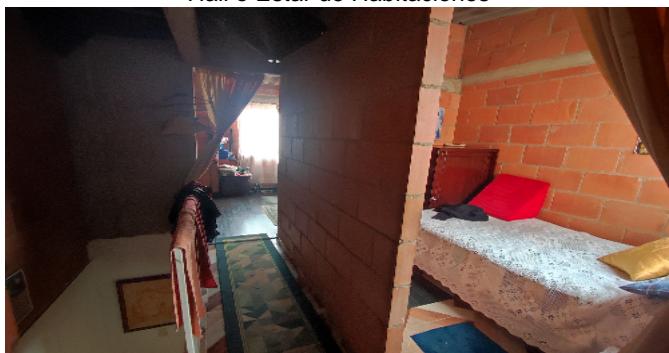
Escalera del inmueble



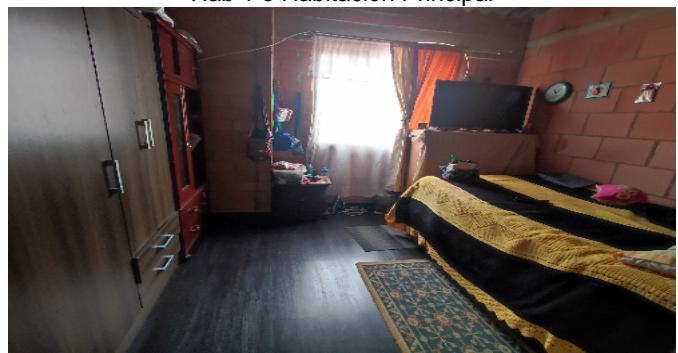
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



Sala SocialCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Areas CltEscritura

1A. 1B y 5 P H. Hace parte del Conjunto residencial ALAMEDA DE SANTANA, predio ubicado en la Carrera 18 C. N° 9 C. 11. Abarca el uso de vivienda y consta de tres plantas distribuidas así:
PRIMERA PLANTA: Sala - comedor, cocina, una alcoba, un patio descubierto con área privada de tres punto cuarenta y seis (3.46 m²) metros cuadrados y tramo de las escaleras que comunican con la segunda planta. Área privada o de propiedad horizontal de la primera planta: Veinte punto sesenta y nueve (20.69 m²) metros cuadrados-approximadamente. **SEGUNDA PLANTA:** Hall, un baño, dos (2) alcobas y tramo de las escaleras que comunican con la tercera planta. Área privada o de propiedad horizontal de la segunda planta: Veinte punto sesenta y nueve (20.69 m²) metros cuadrados-approximadamente. **TERCERA PLANTA:** Hall, un baño y dos (2) alcobas. Área privada o de propiedad horizontal de la tercera planta: Veinte punto sesenta y nueve (20.69 m²) metros cuadrados-approximadamente. Área total privada o de propiedad horizontal de la Casa: **SESENTA Y OCHO PUNTO CERCO CINCO (62.05 m²)** metros cuadrados-approximadamente. Área total construida de la Casa: **SESENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y CUATRO (68.34 m²)** metros cuadrados-approximadamente; sus alturas libres son de 2.20 metros aproximadamente y está comprendida dentro de los siguientes linderos: **PRIMERA PLANTA:** Del punto A al punto B en linea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con treinta y nueve centímetros (2.39 mts), ochenta centímetros (0.80 mts), doce centímetros (0.12 mts), ochenta centímetros (0.80 mts), dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts).

Areas CltEscritura

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.	
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 230906388382060693	Nro Matrícula: 051-116256
Página 1 TURNO: 2023-051-1-109987	
Impreso el 6 de Septiembre de 2023 a las 11:59:34 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"	
No basta validar sin la firma del registrador en la última página.	
CÍRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA	
FECHA APERTURA: 24-11-2009 RADICACIÓN: 2009-105723 CON: ESCRITURA DE: 19-11-2009	
CODIGO CATASTRAL COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN	
NOMBRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS	
Contenido en ESCRITURA Nro 2768 de fecha 05-10-2009 en NOTARIA 28 de BOGOTÁ D.C. CASA 188 CONJUNTO RESID ALAMEDA DE SANTANA con área de 62.05 MTS con coeficiente de 0.241% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 9/1954).	
SUPERINTENDENCIA	

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 sufren 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-1032433067



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 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 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