


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-51882838**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	MARLENY MERCHAN PEREZ
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	51882838
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 3 # 6-33 SUR INT. SEIS (6) APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN HORIZONTE-KERANTA
<b>SECTOR</b>	Urbano
<b>BARRIO</b>	KERANTA
<b>CIUDAD</b>	Gachancipá
<b>DEPARTAMENTO</b>	Cundinamarca
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1024479541

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	19/09/2023
<b>FECHA INFORME</b>	20/09/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	7 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Desocupado
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ARIAS FONSECA DIEGO ALEXANDER /GOMEZ ACHURY LAURA MILENA				
NUM.	3757 Escritura De	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	02/09/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Gachancipá		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	BAJ0001LFEC				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	GRAN HORIZONTE KERANTA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2	2088.48
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.461%				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
AP 401 INT 6	176-160809

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento en la CALLE 3 # 6-33 SUR TORRE 6 APTO 401 en el CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN HORIZONTE-KERANTA en Gachancipá- Cundinamarca. El inmueble cuenta con contadores instalados y funcionando. **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**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Alcobas</b>	3
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	0	<b>B. priv</b>	1
<b>Cocina</b>	Semilnt	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	1	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	No
<b>Patio</b>	0	<b>Bsocial</b>	1	<b>Balcón</b>	1
<b>Garajes</b>		<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	NO
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	Si	<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Acensores</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>TerrazaComunal</b>	No	<b>JardínInfantil</b>	No
<b>PlantaElect.</b>	No	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No	<b>BombaEyectora</b>	No
<b>Portería</b>	Si	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citofono</b>	Si
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 152,686,959.12**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 152,686,959.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota: Limitaciones al dominio: Anotación 5 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

**NOMBRES Y FIRMAS**


ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
 Perito Actuante  
 C.C: 1024479541  
 RAA: AVAL-1024479541



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

**MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101**
**Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com**

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

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

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 05 del 2000  
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.18	AREA	M2	52
AREA PRIVADA	M2	52.67	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$102.396.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.67

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 3 # 6-33 SUR INT. SEIS (6) APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN HORIZONTE-KERANTA | KERANTA | Gachancipá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4617, fecha: 03/11/2016, Notaría: PRIMERA y ciudad: Bogotá D.C..

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 3 # 6-33 SUR INT. SEIS (6) APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN HORIZONTE-KERANTA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 401 INT 6	52.67	M2	\$2,898,936.00	100.00%	\$152,686,959.12
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$152,686,959.12</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y dos millones seiscientos ochenta y seis mil novecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$152,686,959.12**

### 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 baja.

**Actualidad edificadora:**

se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: Anotación 5 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El conjunto cuenta con parqueaderos de uso comunal.

**Entorno:** El conjunto residencial Keranta Nuevo Horizonte, se encuentra rodeados de otros conjuntos de similares especificaciones, cuentan con parque para deportes y zonas verdes, pocos metros de la variante Bogotá— Tunja.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4617, Fecha escritura: 03/11/2016, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 110000, Total unidades: S/I, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Nota de acabados:

Pisos: Baldosa

Cocina: tipo americana semintegral con mesón de acero inoxidable y mesa auxiliar en madera.

Baños: aparatos sanitarios compeltos, divisione baño en acrílico.

Carpintería: 2 closets en madera, puertas en madera.

Paredes: estuco y pintura.

Techo: estuco y pintura.

### 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KERANTA	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,867,924.53	312 5830427
2	KERANTA	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$2,936,363.64	315 8483907
3	KERANTA	3	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$3,093,023.26	3144903759
4	KERANTA	6	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,684,782.61	3118677865
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,867,924.53
2	7	55	55	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,877,636.37
3	7	43	43	0.98	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	\$3,031,162.79
4	7	46	46	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,819,021.74
7 años										
									PROMEDIO	\$2,898,936.36
									DESV. STANDAR	\$91,807.04
									COEF. VARIACION	3.17%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,990,743.40	TOTAL	\$157,522,454.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,807,129.32	TOTAL	\$147,851,501.09
VALOR TOTAL	\$152,686,959.12			

Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-gachancipa-conjunto-karanta-gran-horizonte-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/883-M4243866>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-gachancipa-keranta-gran-camino-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC3133256>

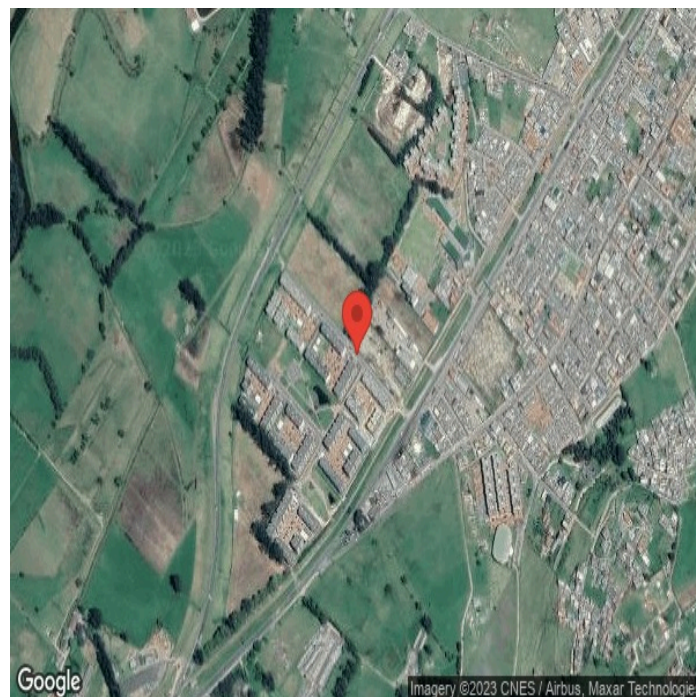
3.-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro/gachancipa/7544718>

4.-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-roble/gachancipa/10046910>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 3 # 6-33 SUR INT. SEIS (6) APARTAMENTO  
CUATROCIENTOS UNO (401) CONJUNTO RESIDENCIAL  
GRAN HORIZONTE-KERANTA | KERANTA | Gachancipá |  
Cundinamarca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.988925

**Longitud:**-73.877755

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 59' 20.13"

**Longitud:**73° 52' 39.9174"

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



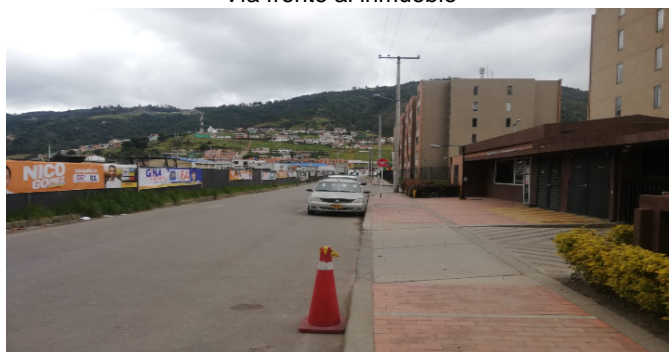


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vista Inmueble Contiguo



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Garajes ComunesCJ



Escalera común CJ



Juegos InfantilesCJ



Áreas o Documentos

**INTERIOR SEIS (6) APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401)**  
Está ubicado en el piso cuatro (4) del Interior Seis (6) del Conjunto GRAN HORIZONTE KERANTÁ localizado en la Calle tercera (3) número seis --treinta y tres Sur (6-33 Sur) de la nomenclatura urbana del Municipio de Gachancipá. Tiene un área total de cincuenta y seis punto dieciocho metros cuadrados (56.18 M2) de los cuales cincuenta y dos punto sesenta y siete metros cuadrados (52.67 M2) corresponden a área privada construida y tres punto cincuenta y un metros cuadrados (3.51 M2) a área común de muros, ductos y fachadas. Del área privada construida cincuenta y uno punto cero ocho metros cuadrados (51.08 M2) corresponden a área privada de apartamento y uno punto cincuenta y nueve metros cuadrados (1.59 M2) a área cubierta de balcón. ALTURA: 2.30 mts. Sus linderos que obran en el plano PH-05 son: ---- Del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones de uno punto

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página electrónica [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA**  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230830460081758114 Nro Matricula: 176-160809  
Pagina 1

Impreso el 30 de Agosto de 2023 a las 03:48:29 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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO. CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GACHANCIPÁ VEREDA: PUEBLO ABAJO  
FECHA APERTURA: 30-11-2016 RADICACION: 2016-18687 CON: ESCRITURA DE: 18-11-2016  
CODIGO CATASTRAL: BAJ08011FECCOD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
INT. SEIS (6) APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) CON AREA DE 52.67 M2 CON COEFICIENTE DE 0.451% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO 4617 DE FECHA 03-11-2016 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1079 DE 2012).

**COMPLEMENTACION:**  
1.- POR ESCRITURA 3489 DEL 31-08-2015 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR VALOR DE \$ 305.845.000.00 DE ACCION FIDUCIARIA BAJO COMO VOTERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO KERANTA NIT. 805.012.921-0, A ACCION FIDUCIARIA BAJO COMO VOTERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO GRAN HORIZONTE KERANTA NIT. 805.012.921-0, REGISTRADA EL 18-09-2015 EN LA MATRICULA 181895-2, POR ESCRITURA 2906 DEL 27-07-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. ACLARACION DE ACCION FIDUCIARIA BAJO COMO VOTERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-51882838





PIN de Validación: bb1b0af8



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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  
17 Ago 2021

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  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bb1b0af8



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bb1b0af8



## 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: bb1b0af8



Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.**

**El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bb1b0af8



## PIN DE VALIDACIÓN

**bb1b0af8**

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal