



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1026253870

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAVIER MAURICIO GARZON ALFONSO				FECHA VISITA	27/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	1026253870				FECHA INFORME	29/09/2023
DIRECCIÓN	CL 144 19A 06 AP 215, GR 6				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	EL CEDRITO				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS					
IDENTIFICACIÓN	60394693					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	ANDREA PAOLA CARVAJAL SANTIAGO					
NUM.	1168 Escritura	De Notaria	65	FECHA	30/06/2021	
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA						
CEDULA						
CATASTRAL						
CHIP	AAA0278EZFT					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR JEREZ					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190.000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.912					

OBSERVACIONES GENERALES				ACABADOS		
Apartamento, garaje y depósito ubicado en CL 144 19A 06, EDIFICIO MULTIFAMILIAR JEREZ. <b>Salvedades:</b> 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.				DETALLE	CALIDAD	ESTADO

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 176,007,318.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 168,822,486.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

### NOMBRES Y FIRMAS

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
Perito Actuante  
C.C: 60394693  
RAA: AVAL-60394693 RNA-4228

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

#### INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	1
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021  
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

### CONSTRUCCIÓN

#### ÁREAS JURÍDICAS

	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	21.14
AREA PRIVADA	M2	19.25
PATIOINTERIORDE USO EXCLUSIVO	M2	3.36

#### ÁREAS CATASTRAL

	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2023_AP	PESOS	91.528.000
AVALUO CATASTRAL_GR	PESOS	15.695.000

#### ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	19.25
PATIO USO EXCLUSIVO	M2	3.36

#### ÁREAS VALORADAS

	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	19.25

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 144 19A 06 AP 215, GR 6 | EL CEDRITO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 421, fecha: 23/03/2021, Notaría: 65 y ciudad: BOGOTA.

### SECTOR

#### Uso predominante

Residencial
Demanda / interés

#### Tiene / No tiene

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

#### Nivel de equipamiento

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

#### Sector

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

#### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

#### Cond.seguridad:

NO	Aguas servidas:
NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

#### Estado de construcción

Usada
pórticos
100%
Bueno
4
2
100
98
Tradicional
Ladrillo
No disponibles
CL 144 19A 06 AP 215, GR 6

#### Ajuste sismo resistente

SI
Placa de concreto
ladrillo a la vista
Mayor 9 metros
No
No
SI
2021

#### Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 2 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 215	19.25	M2	\$7,844,536.00	85.80%	\$151,007,318.00
Area Privada	GJ 6	1	Global	\$25,000,000.00	14.20%	\$25,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$176,007,318.00</b>
Valor en letras	Ciento setenta y seis millones siete mil trescientos dieciocho Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$176,007,318.00  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas

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.

Se observó actividad edificadora en el entorno del edificio.

### SALVEDADES

**General:** Apartamento, garaje y depósito ubicado en CL 144 19A 06, EDIFICIO MULTIFAMILIAR JEREZ. **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.

**Garaje:** Cuenta con el garaje privado # 6 y el depósito común de uso exclusivo # P6.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 421, Fecha escritura: 23/03/2021, Notaría escritura: 65, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 190.000, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Estructura:** Estructura con una vetustez de 2 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: , Cocina: Integral, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Jardín: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

### 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	AP EN EL EDIFICIO	5	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$8,365,384.62	3002021551
2	AP EN EL EDIFICIO	3	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$6,516,784.09	3214831237
3	AP EN EL EDIFICIO	4	\$535,000,000	0.97	\$518,950,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$8,232,500.00	3125366017
4	AP EN EL SECTOR	3	\$411,000,000	0.97	\$398,670,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$6,919,814.81	3102816925
<b>Del inmueble</b>		<b>215</b>		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	29	26	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,365,384.62
2	2	53	48.26	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$7,168,462.50
3	2	64	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,232,500.00
4	5	54	54	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$7,611,796.29
<b>2 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$7,844,535.85
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$557,686.44
									<b>COEF. VARIACION</b>	7.11%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$8,402,222.29	<b>TOTAL</b>	\$161,742,779.15
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,286,849.41	<b>TOTAL</b>	\$140,271,851.17
VALOR TOTAL		\$151,007,318.00		

Observaciones:

**Enlaces:**

3. <https://www.fineapir.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-cedros/bo-01526>

4. <https://www.metrovivienda.com/inmueble/venta-apartamento-bo-01526-los-cedros-1-habitaciones-2-banos-1-garaje/2412-M4520248>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 144 19A 06 AP 215, GR 6 | EL CEDRITO | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.7260027

Longitud: -74.0469228

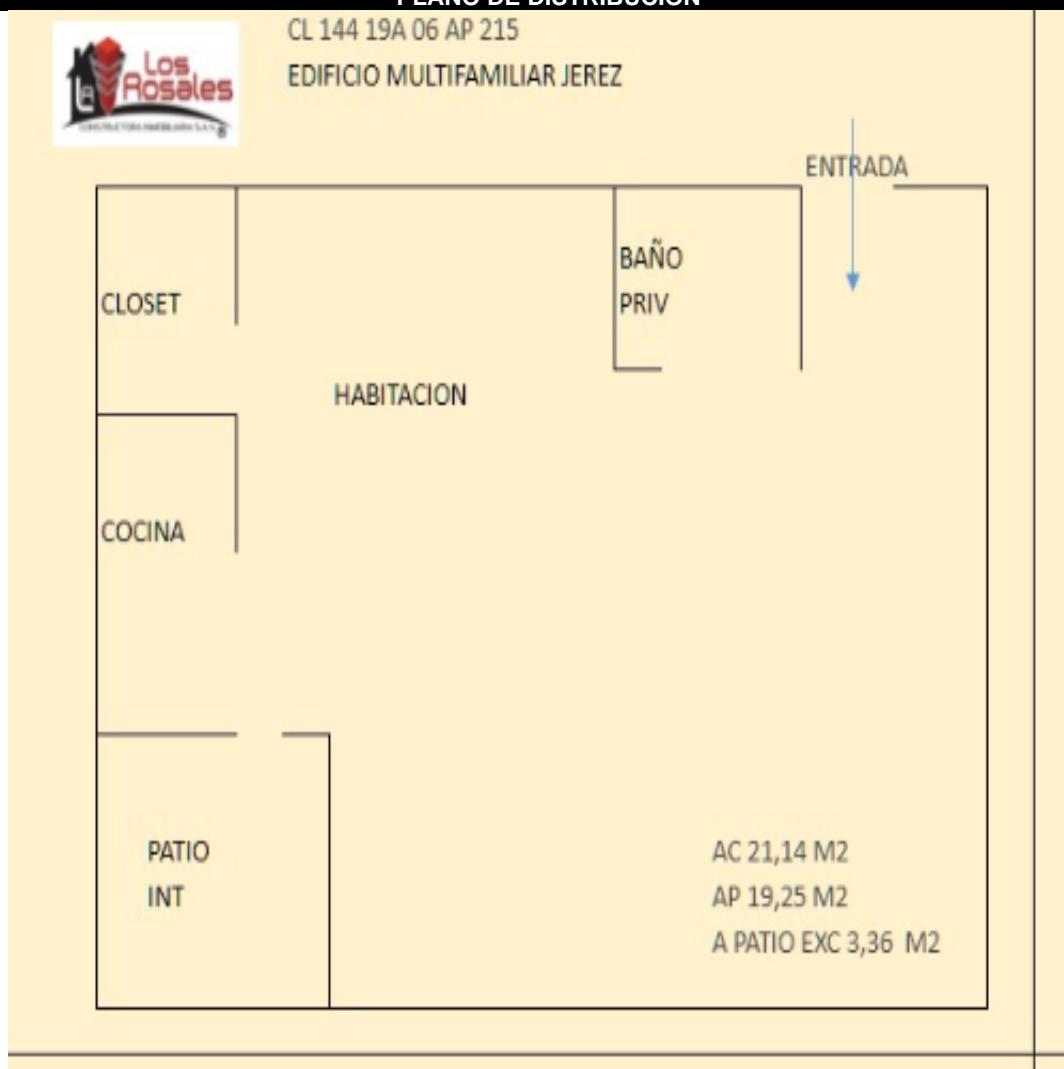
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 33.6108''

Longitud: 74° 2' 48.9228''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



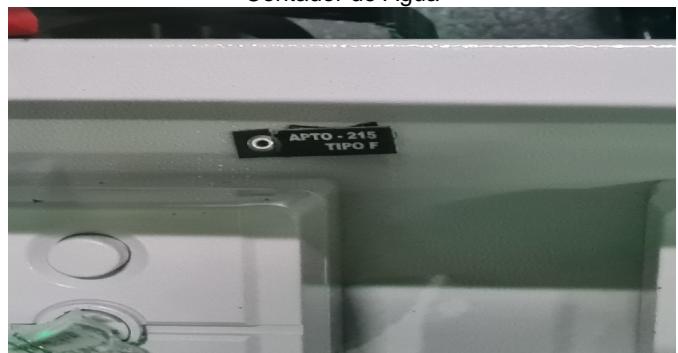
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



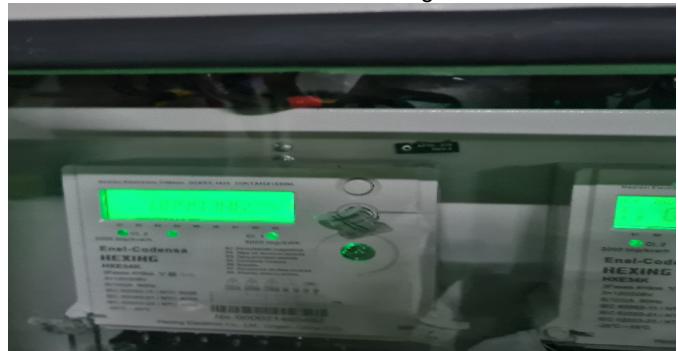
Contador de Agua



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Deposito



Deposito



Garaje



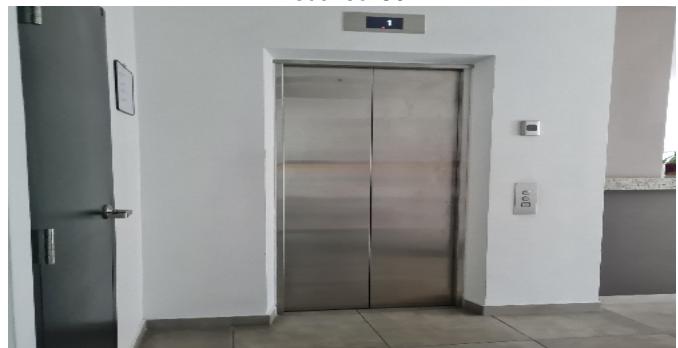
Garaje



AscensorCJ



AscensorCJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Garajes ComunalesCJ



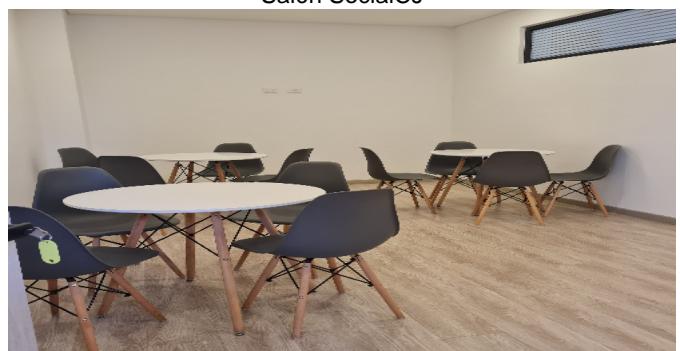
Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



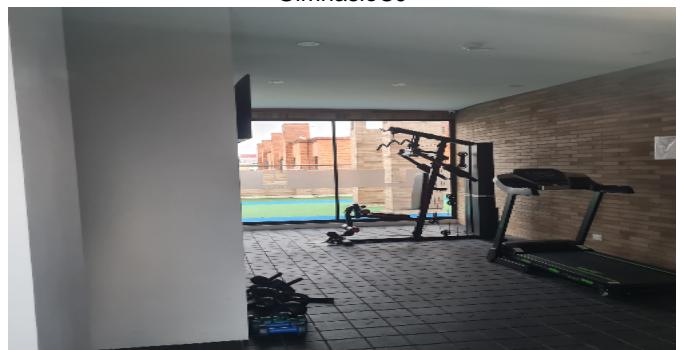
Salón SocialCJ



Salón SocialCJ



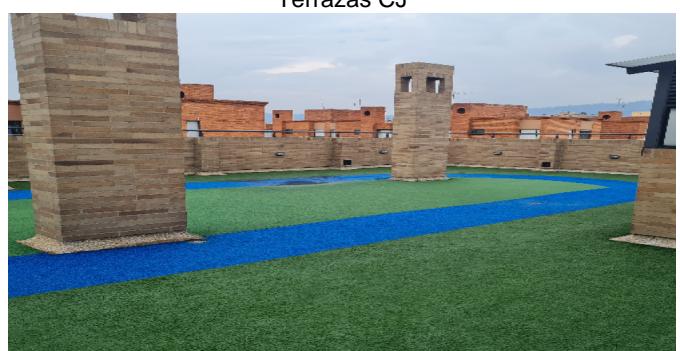
GimnasioCJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Terrazas CJ



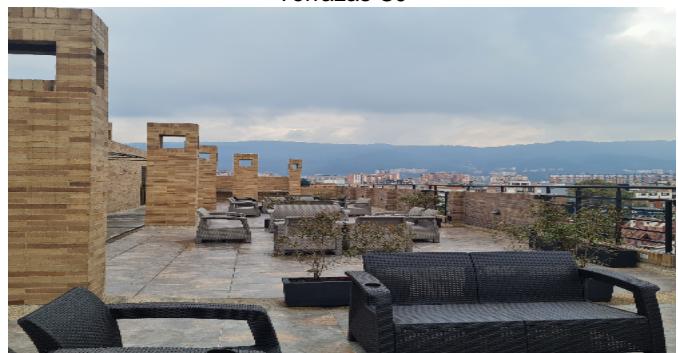
Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



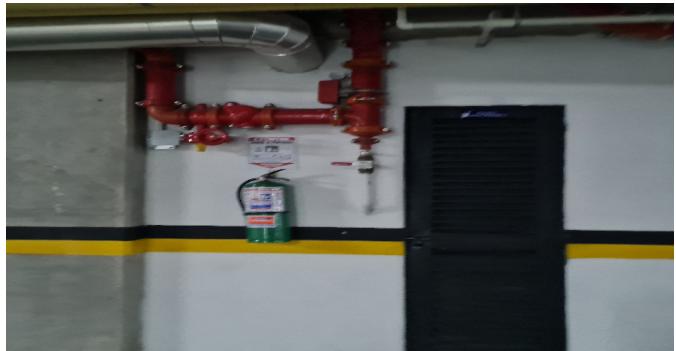
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ

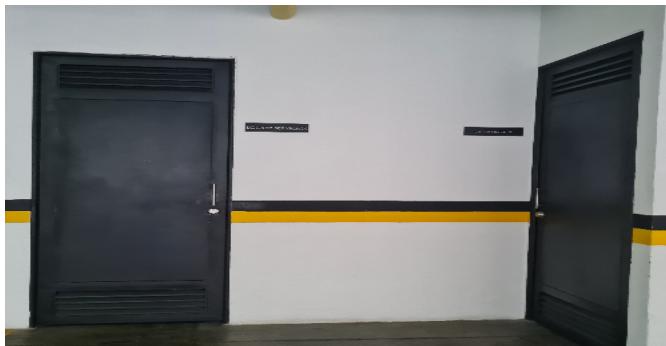


Otras Zonas SocialesCJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Otras Zonas SocialesCJ



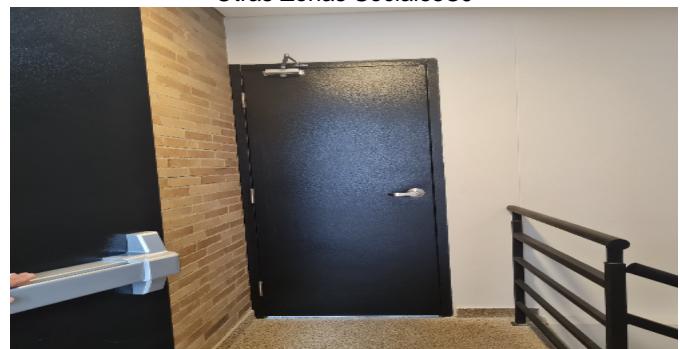
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



**Áreas o Documentos**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE**

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230926337283079430** **Nro Matrícula: 50N-20883743**

Página 1 TURNO: 2023-516621

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 01:15:10 PM

**"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: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C. FECHA APERTURA: 08-01-2021 RADICACIÓN: 2021-2026 CON: ESCRITURA DE: 28-03-2021 CODIGO CATASTRAL: AAA027E2ZPTFC00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS**  
APARTAMENTO 215 CON ÁREA DE A P RIVADA CONSTRUIDA: 19.25 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.912% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEBRAN EN ESCRITURA NRO. 421 DE FECHA 23-05-2021 EN NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO**  
La guarda de la fe pública

**Áreas o Documentos**

**Escritura N° 1168-2021** **Pág. 4**

**APARTAMENTO DOSCIENTOS QUINCE (215):** Tiene un área total construida de veintiuno punto catorce metros cuadrados (21.14M<sup>2</sup>) y adicionalmente tiene un patio interior de uso exclusivo de tres punto treinta y seis metros cuadrados (3.36 M<sup>2</sup>). El área construida se distribuye así: un área privada construida diecinueve punto veinticinco metros cuadrados (19.25 M<sup>2</sup>) y área común de uno punto ochenta y nueve metros cuadrados (1.89 M<sup>2</sup>) y sus linderos con muros y columnas al medio son: -----

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

INMUEBLE(S) APARTAMENTO DOSCIENTOS QUINCE (215),  
ESTACIONAMIENTO SEIS (6) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO  
SEIS (P6) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR JEREZ  
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO CUARENTA  
Y CUATRO (144) NÚMERO DIECINUEVE A – CERO SEIS (19A-06) DE LA  
CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.  
APARTAMENTO 215  
MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20883743  
ESTACIONAMIENTO 6

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

### Áreas o Documentos

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

**SNR** SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230926630983079429 Nro Matrícula: 50N-20883798  
 Página 1 TURNO: 2023-516820 Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 01:15:10 PM

**“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 504 - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C. FECHA DE ESCRITURA: 08-04-2021 RADICACIÓN: 2021-20269 CON ESCRITURA DE: 26-03-2021 CODIGO CATASTRAL: AAA0278EY.CC00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS**  
ESTACIONAMIENTO 6 CON ÁREA DE: 8.80 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.094% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRA EN ESCRITURA NRO.421 DE FECHA 23-03-2021 EN NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D. C. (ARTICULO 5 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**  
 AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS COEFICIENTE: %

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO**  
**SIN** La guarda de la fe pública

# 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 valuaria 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 valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1026253870**



PIN de Validación: afef0a90



<https://www.raa.org.co>



ANAL  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - 31 Ofc 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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  
19 Mayo 2020

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  
19 Mayo 2020

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  
19 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: afef0a90



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

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  
**19 Mayo 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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: afef0a90

## 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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

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  
**19 Mayo 2020**

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: afef0a90



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2  
Teléfono: 3246813964  
Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693. El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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: afef0a90



### PIN DE VALIDACIÓN

**afef0a90**

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal