



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098636811

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR JULIAN HERRERA RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	1098636811
DIRECCIÓN	KR 7 42 45 AP 306
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Chapinero
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/10/2023
FECHA INFORME	05/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARRANZA NIÑO LUZ STELLA Y OTROS				
NUM.	3120 EscrituraDe	NOTARIA	QUINTA	FECHA	19/10/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	42 7 3 39				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0088LOZE				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CO	EDIFICIO LUCIA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.43%				

M. INMOB.	N°
Apto 306	50C-843791

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la KR 7 42 45 AP 306, cuenta con servicios públicos, no tiene garaje, ni depósito.

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

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	Si
				tora	
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 225,688,639.50

VALOR ASEGURABLE \$ COP 225,688,640.00

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



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594
RAA: AVAL-30050594



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	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA	M2	40.50
AREA PRIVADA	M2	40.50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	172.841.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7 42 45 AP 306 | Chapinero | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4914, fecha: 26/12/1984, Notaría: 14 y ciudad: BOGOTÁ.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	2
Vida Útil	100
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 7 42 45 AP 306

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	1985

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 306	40.50	M2	\$5,572,559.00	100.00%	\$225,688,639.50
TOTALES					100%	\$225,688,639.50
Valor en letras			Doscientos veinticinco millones seiscientos ochenta y ocho mil seiscientos treinta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$225,688,639.50

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble se encuentra ubicado en la KR 7 42 45 AP 306, cuenta con servicios públicos, no tiene garaje, ni depósito.

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: El inmueble no cuenta con garaje, el edificio cuenta con dos sótanos de parqueaderos.

Entorno: El sector donde se encuentra el inmueble se encuentra consolidado, cuenta con buen amoblamiento urbano, sin impacto ambiental negativo.

Propiedad horizontal: Escritura: 4914, Fecha escritura: 26/12/1984, Notaría escritura: 14, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: S/I, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 2

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS: pisos en cerámica

MUROS: pintados y pañetados

COCINA: cocina integral, gabinetes en madera, horno y campana extractora, mesón en granito.

BAÑO: pisos y muros enchapados en cerámica, división en vidrio templado, gabinete en madera.

PUERTAS Y VENTANAS: Puertas en madera, closet en madera.

El apartamento se encuentra totalmente remodelado, según información en visita desde hace 4 años.

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	Chapinero	3	\$239,000,000	0.95	\$227,050,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,380,825.57	3124355780
2	Chapinero	1	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,723,214.29	3045634885
3	Chapinero	5	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	0	\$		\$	\$5,613,636.36	3142444326
Del inmueble		306		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	45	37.55	37.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,380,825.57
2	30	32	28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,723,214.29
3	30	33	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,613,636.36
	38 años									
									PROMEDIO	\$5,572,558.74
									DESV. STANDAR	\$174,851.47
									COEF. VARIACION	3.14%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,747,410.21	TOTAL	\$232,770,113.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,397,707.27	TOTAL	\$218,607,144.38
VALOR TOTAL	\$225,688,639.50			

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-sucre-bogota-25843962.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero-alto/bogota/82482293.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero-bogota/10163282</div>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 7 42 45 AP 306 | Chapinero | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

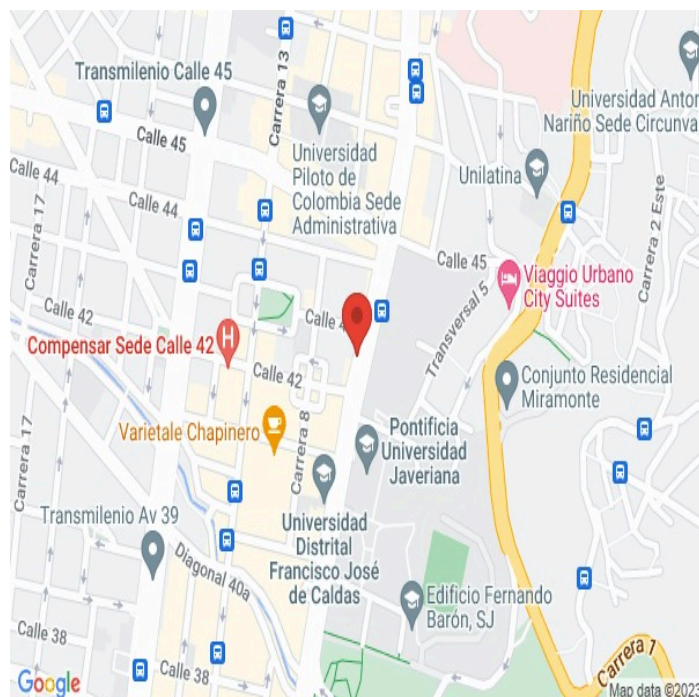
Latitud: 4.62992689499998

Longitud: -74.064852458

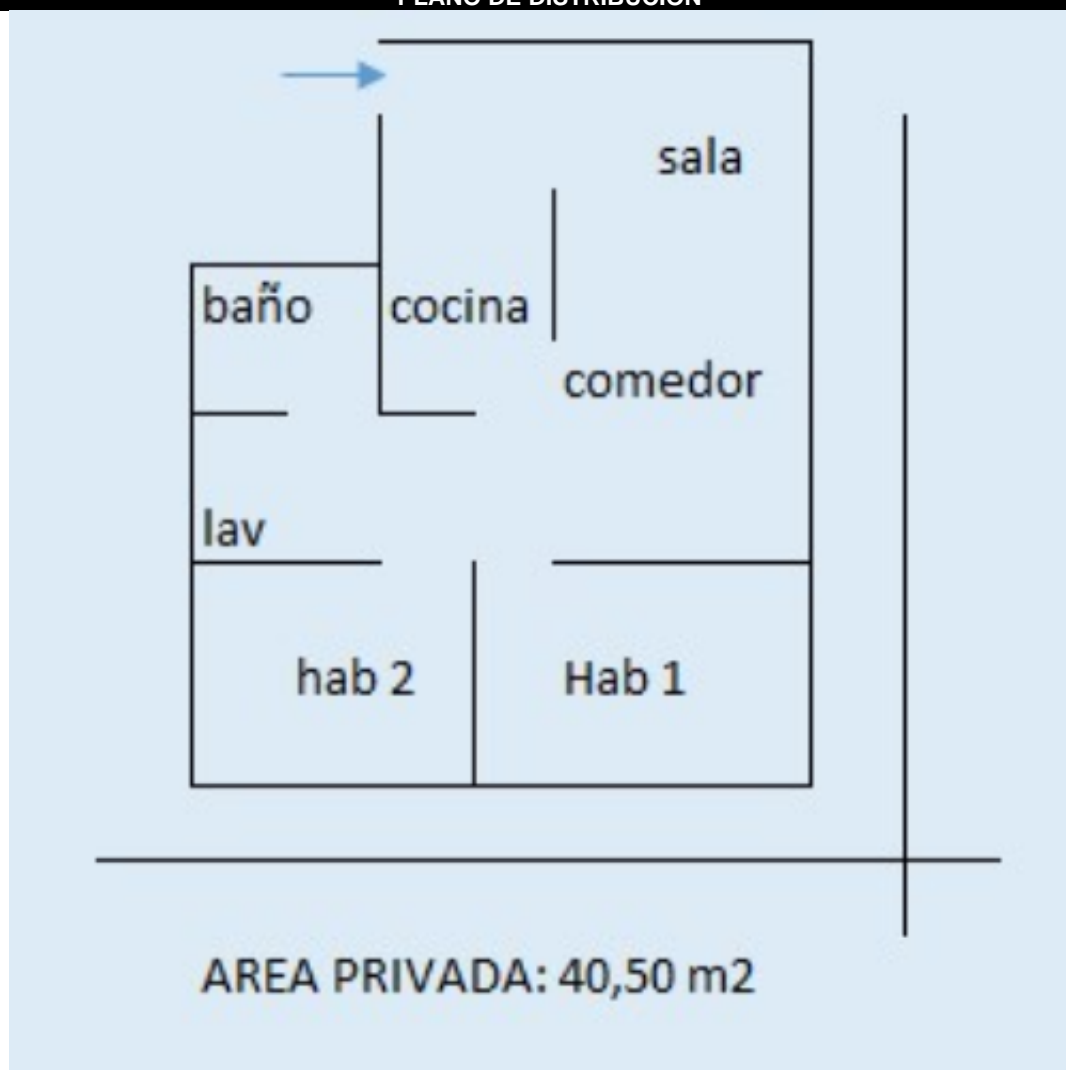
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37' 47.7372''

Longitud: 74° 3' 53.4672''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

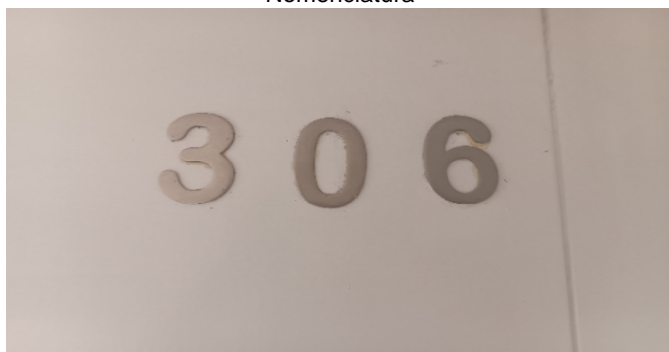


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



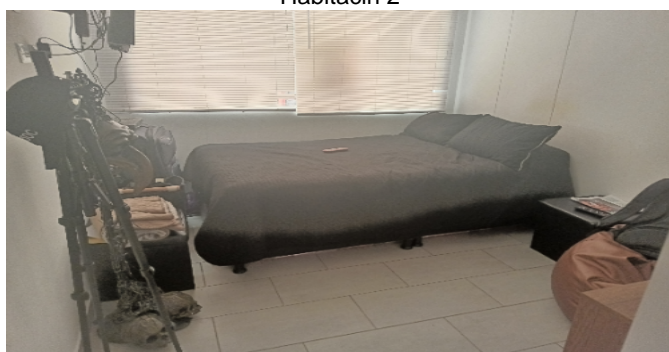
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitacin 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



OTRAS



Áreas o Documentos

SUCESION DE JOSE FIDEL URREGO R. POR SENTENCIA DEL 16 04 96 JUEZ 2 CTO DE BOGOTA. Y OTRA PARTE ADQUIRIO HECOL LTDA. HEREDERAS DE COLOMBIA POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A MARIA DEL CARMEN ISABEL VANEGAS DE URREGO POR ESCRITURA 2507 DEL 19 11 79 NOTARIA 19 DE BOGOTA Y ESTA ADQUIRIO COMO YA SE EXPRESO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACION
4) KR 7 42 45 AP 305 (DIRECCION CATASTRAL)
4) KR 7 42 45 AP 306 (DIRECCION CATASTRAL)
3) CARRERA 7 42A-46 EDIFICIO LUCIA
2) CARRERA 7 42A-46 EDIFICIO LUCIA
1) CARRERA 7 42A-41 APARTAMENTO 306 EDIFICIO LUCIA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)
50C - 133331

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-06-1984 Radicación: 85481
Doc: ESCRITURA 758 del 02-05-1984 NOTARIA 24 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (MAYOR EXTENSION)

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada a generar en el gpo.co

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 230927158683189715 Nro Matricula: 50C-843791
Pagina 1

Impreso el 27 de Septiembre de 2023 a las 01:32:34 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: DCC - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO. BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 28-02-1984 RADICACION: 1984-153293 CON SIN INFORMACION DEL: 28-12-1984
CODIGO CATASTRAL: AAAB00000000 CATASTRAL ANT: 4273
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 306 LOCALIZADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE B CON AREA PRIVADA DE 46.50 MTRS 2. COEFICIENTE DE 2.43% Y CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA #4914 DE 26-12-84 NOTARIA 14 DE BOGOTA SEGUN REGISTRO 17116 DE 06 DE JULIO DE 1984.
COMPLEMENTACION:
HECOL LTDA. HEREDERAS DE COLOMBIA LTDA. ADQUIRIO PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A ALVARO AGUILERA VDA DE URREGO SEGUN ESCRITURA 148 DEL 3 DE FEBRERO DE 1984 NOTARIA 22 REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA 360613331. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A JORGE DIAZ POR ESCRITURA 1049 DEL 21 12 77 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A LUIS FRANCISCO URREGO POR ESCRITURA 21632 DEL 08 12 77 NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA DE ALVARO URREGO BERNAL POR ESCRITURA 7079 DEL 24 09 75 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGAR DERECHOS DE CUOTA A MARIA FIDEL URREGO BERNAL POR ESCRITURA 34119 DEL 09 07 73 NOTARIA 13 DE BOGOTA.

Áreas o Documentos

AÑO GRAVABLE 2023

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia Recauda: 23011341480
Escripción Número: 2023001041813414334
Código QR: 401

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		B. DIRECCION		C. MATRICULA INMOBILIARIA	
1. CHIP	AAAB00000000	2. DIRECCION	KR 7 42 45 AP 305	3. MATRICULA INMOBILIARIA	650C00843791

D. ESTADO DEL CONTINENTE		E. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL		F. % PROPIEDAD		G. CALIDAD		H. DIRECCION DE NOTIFICACION		I. MUNICIPIO	
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACION	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCION DE NOTIFICACION	10. MUNICIPIO	11. DIRECCION DE NOTIFICACION	12. MUNICIPIO	13. DIRECCION DE NOTIFICACION	14. MUNICIPIO	15. DIRECCION DE NOTIFICACION
CC	51853252	CARRANZA VARGAS STELLA	33.33%	PROPIETARIO	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45
CC	518535858	JASSA ZABARA CATHYDIA	33.33%	PROPIETARIO	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45
CC	518536373	JASSA ZABARA CATHYDIA	33.33%	PROPIETARIO	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45	11001	46 1145 37 45

C. LIQUIDACION FACTURA		D. DESTINO INCREMENTO		E. TASA		F. % EXENCION		G. % EXENCION	
12. AVALUO CATASTRAL	\$ 172.841.000	13. DESTINO INCREMENTO	61-RESIDENCIAL	14. TASA	0.7 x MIL	15. % EXENCION	0%	16. % EXENCION	0.00%
17. IMPUESTO A CARGO	\$ 985.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	\$ 75.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	\$ 914.000	20. IMPUESTO AJUSTADO	\$ 914.000	21. IMPUESTO AJUSTADO	\$ 914.000

D. PAGO CON DESCUENTO		Hasta (12/31/2023)		Hasta (14/07/2023)	
20. VALOR A PAGAR	VP	\$ 914.000	\$ 914.000	\$ 0	\$ 0
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	\$ 91.000	\$ 91.000	\$ 0	\$ 0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
23. TOTAL A PAGAR	TP	\$ 823.000	\$ 823.000	\$ 0	\$ 0

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098636811



PIN de Validación: b6300ac8



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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6300ac8



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
06 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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6300ac8



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 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b6300ac8



PIN DE VALIDACIÓN

b6300ac8

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal