



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1072168246

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE CRISTIAN VELANDIA PINEDA
NIT / C.C CLIENTE	1072168246
DIRECCIÓN	CL 10B 86 81 IN 3 AP 301 - GJ 21
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Vereda el tinto urbano
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/10/2023
FECHA INFORME	05/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SALAMANCA PEREZ ROSA EDILIA - SANCHEZ MONTENEGRO HECTOR ALFONSO				
NUM.	538 EscrituraDe	#NOTARIA	53	FECHA	06/02/2009
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0216UCLF				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA OCCIDENTAL PROPIEDAD HORIZONTAL.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$120.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,1426%				

M. INMOB.	Nº
AP 301	50C-1739398
GJ 21	50V-1739938

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 301 del interior 3, ubicado en la CL 10B 86 81, CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA OCCIDENTAL, barrio catastral Vereda el tinto urbano, de la ciudad de Bogotá. En escritura pública se mencionan las siguientes áreas: Área construida 54.98 m². Área privada 50.09 m². **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	No
Integral	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 193,633,347.35

VALOR ASEGURABLE \$ COP 193,633,347.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No tiene nomenclatura física instalada, esta es un papel, para cajahonor, es importante que tenga instalada la nomenclatura y coincida con la del certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS


ANDRES FERNANDO ROMERO
BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793
RAA: AVAL-14254793


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH576
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 202.
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.98	AREA AP. 301	M2	50.09
AREA PRIVADA	M2	50.09	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	121.006.000
			AREA GJ. 21	M2	10.12
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.520.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.13	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.09

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 10B 86 81 IN 3 AP 301 - GJ 21 | Vereda el tinal urbano | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5474, fecha: 28/10/2008, Notaría: 53 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

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	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 10B 86 81 IN 3 AP 301 - GJ 21

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 bloque aislado
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 301	50.09	M2	\$3,366,607.00	87.09%	\$168,633,344.63
Area Privada	GARAJE 21	10.12	M2	\$2,470,356.00	12.91%	\$25,000,002.72
TOTALES					100%	\$193,633,347.35

Valor en letras

Ciento noventa y tres millones seiscientos treinta y tres mil trescientos cuarenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$193,633,347.35

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 objeto de avalúo corresponde al apartamento 301 del interior 3, ubicado en la CL 10B 86 81, CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA OCCIDENTAL, barrio catastral Vereda el tinto urbano, de la ciudad de Bogotá. En escritura pública se mencionan las siguientes áreas: Área construida 54.98 m². Área privada 50.09 m². **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Garaje: Se describe en escritura pública suministrada que el inmueble cuenta con el garaje privado, número 21.

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 5474, Fecha escritura: 28/10/2008, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$120.000, Total unidades: 1UND/PH576, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

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	MISMO CONJUNTO	5	\$227,000,000	0.95	\$215,650,000	1	\$25,000,000	1	\$10,000,000	\$3,606,508.29	6017868754
2	MISMO CONJUNTO	6	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,294,070.67	3108191147
3	MISMO CONJUNTO	2	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,199,241.37	3016684285
Del inmueble		301		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	54.98	50.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,606,508.29
2	14	54.98	50.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,294,070.67
3	14	54.98	50.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,199,241.37
	14 años									
									PROMEDIO	\$3,366,606.78
									DESV. STANDAR	\$213,102.56
									COEF. VARIACION	6.33%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,579,709.34	TOTAL	\$179,307,640.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,153,504.22	TOTAL	\$157,959,026.21
VALOR TOTAL	\$168,633,344.63			

Observaciones:

NOTA: Las ofertas consignadas poseen un área diferente registrada, pero de acuerdo a lo observado tendría las mismas características del inmueble de referencia, es por eso que se registran las áreas del predio a avaluar al liquidar cada oferta.

Enlaces:

1-
https://www.nuroa.com.co/adform/8510009683203256298?click_type=0&pose=1&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D6b47baa-ddb1-4153-abbd-5501a80cfe25&searchTy pe=1&page=1&seo_link_id=1403142988§ion=1&t_sec=1§ionType=1&pageViewId=89b506be-8a49-42af-8941-8aa5a16b075f& pvid=89b506be-8a49-42af-8941-8aa5a16b075f&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWe bKits%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F117.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=152.201.77.12&what=apartamento+alsacia+occidental+bogota&search_terms=apartamento+alsacia+occidental+bogota&origin=2&t_or=2&splitTe stId=0

2-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1337887769-venta-apartamento-conjunto-residencia-alsacia-occidental_-_3M#positions=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3d483833-b6f1-4a83-bd2f-814e55a84t6d

3-https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-tintal/bogota/10213862?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referre

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 10B 86 81 IN 3 AP 301 - GJ 21 | Vereda el tinto urbano |
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

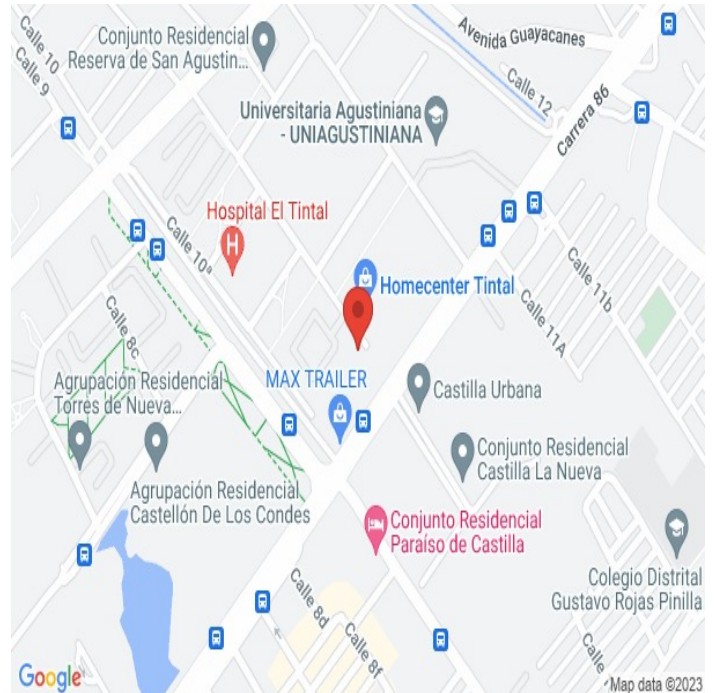
Latitud: 4.6506399

Longitud: -74.1466733

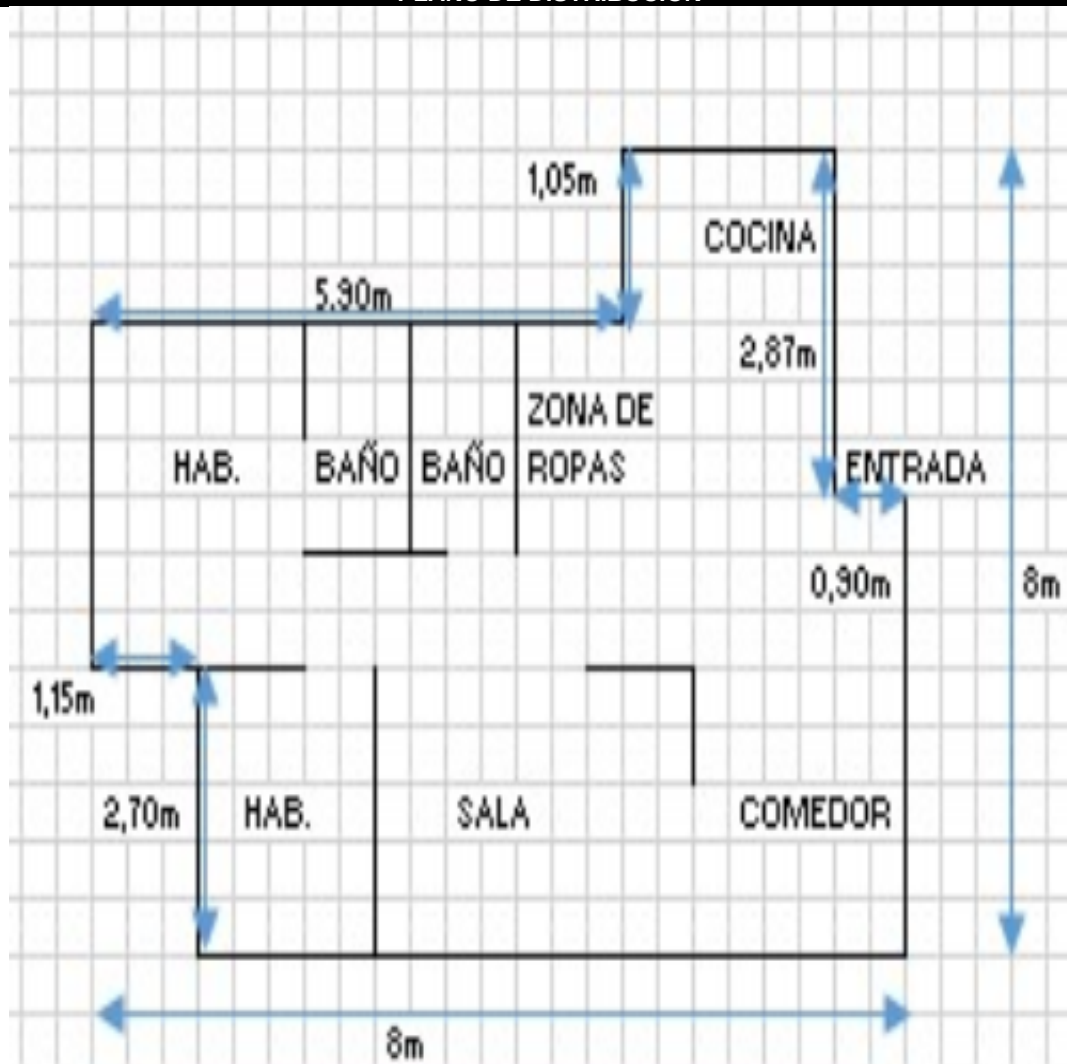
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 2.304''

Longitud: 74° 8' 48.0228''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Fachada del Conjunto



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble

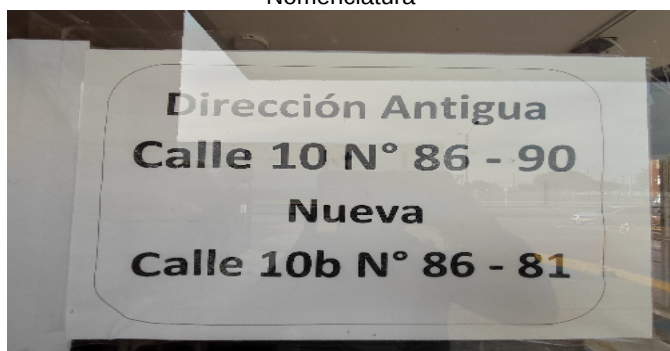


Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



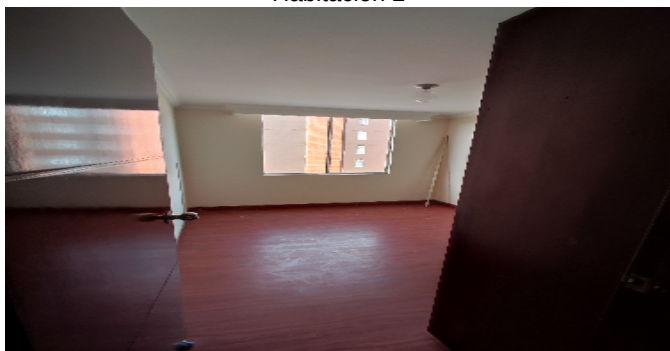
Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Garaje



Garajes ComunesCJ



Escalera común CJ



Salón SocialCJ



Salón SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

[illegible]

Áreas o Documentos

APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (391) DEL INTERIOR
NÚMERO TRES (3)

GENERALIDADES: Apartamento tipo A derecho. Localizado en el tercer piso del interior. Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20m). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ÁREAS GENERALES:		ÁREA	TOTAL
CONSTRUIDA: cincuenta y cuatro metros cuadrados con noventa y ocho décimos cuadrados		(54.98m2)	ÁREA TOTAL
PRIVADA: cincuenta metros cuadrados con nueve décimos cuadrados		(50.09m2)	MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: cuatro metros cuadrados con ochenta y nueve décimos cuadrados (4.89m2). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, etc.

Áreas o Documentos

[illegible]

Áreas o Documentos

AÑO GRAVABLE 2023	 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA	FACTURA IMPUESTO FEDERAL UNIFICADO	No. Referencia Recibo 23012667849	401	
			Fecha 2023/04/18	Documento 2023000148125677530	Clave de Verificación 

A. DESCRIPCIÓN DEL BIEN					
1. CDP	AAZAR-RECURSO	2. UBICACIÓN	CL 10B 86 R1 N 3 AP 301	3. ENTREVISTA A INMUEBLES	BOGOTÁ D.C.
B. VALOR DEL CONTRIBUYENTE					
VALOR DE IDENTIFICACIÓN					
CC	1711206	1. NOMBRES Y APELLIDOS	C-RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD
CC	5196406	SANCHEZ MONTENEGRO ESTEBAN ALFONSO		50.000	9. DIRECCIÓN DE IDENTIFICACIÓN (1) MUNICIPIO
			BOGOTÁ	PROPIETARIO	BOGOTÁ D.C.
			BOGOTÁ D.C.	PROPIETARIO	BOGOTÁ D.C.
11. OTROS					
C. DEDUCCIÓN FACTURA					
12. VALOR CATASTRAL		13. DEDUCCIÓN CATASTRAL		14. TASA	
\$ 121,006,000		4.0 % RESIDENCIAL		4.0 % ARL	
17. IMPUESTO A CARGO		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL		19. IMPUESTO ABAJADO	
\$ 425,000		\$ 273,000		\$ 152,000	
D. PAGO CON DESCUENTO					
20. VALOR A PAGAR	VP	Fecha (12/25/2023)		Hasta (14/07/2023)	
21. DESCUENTO POR PUNTO PAGO	VP	\$ 152,000		\$ 152,000	
22. DESCUENTO PARACIONAL	PA	\$ 15,000		\$ 0	
23. TOTAL PAGAR	TP	\$ 0		\$ 0	
24. PAGO TOTAL	PT	\$ 137,000		\$ 152,000	

Áreas o Documentos

Se puede hacer este documento clicando en el botón de imprimir o guardarlo como imagen.



SNR
Sistema Nacional
de Registro

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1739938

Certificado generado con el Pin No: 230829353881659217

Nro Matricula: 50C-1739938

Pagina 1 TURNO: 2023-650545

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 11:09:30 AM

"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 pagina

CIRILO ALBERTO, SOC - BOGOTÁ ZONA CENTRO (DEPTO BOGOTÁ D.C., MUNICIPIO BOGOTÁ D.C., VEREDA: BOGOTÁ D.C., C/ ESCRIBANA: 100-1-2008, RADICACION: 2008-110366, CON ESCRITURA DEL: 04-01-2008,
COORDENADA CATASTRAL: AAAS7MULTICOOD CATASTRAL ANT, SIN INFORMACION
NUMERO:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CASITA Y LINDEROS
Constituida por escritura numero 4477 de fecha 28-10-2008 en NOTARIA EN BOGOTÁ D.C., CUANDO EL SEÑOR 23 TENDIENDO una extensión 10.12 M², con
un coeficiente de 0.02891% (ARTÍCULO DEL DECRETO 1717 DEL JULIO DE 1969) SE LE OTORGÓ UNA SOLA O SOLO SI NO LO HA, SE MODIFICÓ
EL COEFICIENTE EN 0.0388%, SEGÚN DECRETO 1717 DEL 20 DE JULIO DE 1969.

NOTARIADO
DE REGISTRO
a la guarda de la ley publica

AREA Y COEFICIENTE
AREA: 1 METRADES METROS CUADRADOS; CENTIMETROS CUADRADOS;
AREA PRIVADA- METROS CUADRADOS; CENTIMETROS CUADRADOS; AREA CONSTRUIDA- METROS CUADRADOS; CENTIMETROS;
CUADRADOS;
COEFICIENTE: %

COMPANIA REGISTRAL

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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1072168246



PIN de Validación: a6d109e4



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6d109e4



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6d109e4



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a6d109e4



PIN DE VALIDACIÓN

a6d109e4

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 veintiséis (26) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal