



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015401157_5

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LUIS AGILLON ALMARIO
NIT / C.C CLIENTE	1015401157
DIRECCIÓN	KR 9 ESTE # 34 - 75 CASA 15 BLOQUE 10
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	TIBANICA
CIUDAD	Soacha
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
IDENTIFICACIÓN	79803347

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/10/2023
FECHA INFORME	05/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AVILA MONTAÑA ALBA YANET				
NUM.	2025 EscrituraDe#	NOTARIA	3	FECHA	26/08/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soacha	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	257540093010215760274802				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO ALAM DE LA TIBANICA ETAPA II CO ALAMEDA DE LA TIBANICA ETAPA I				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2	1246.69
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.46275%				

M. INMOB.	Nº
CS 15 BL 10	051-102818

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA sometida a régimen de propiedad horizontal, localizada en la nomenclatura actual como KR 9 ESTE No. 33-75 (encontrada en visita), pero en la escritura pública, certificado de tradición y boletín de nomenclatura también aparece la dirección KR 9 ESTE No. 34-75. **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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	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.	No	Ginmnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 146,385,630.72

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,385,631.00

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


MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
Perito Actuante
C.C: 79803347
RAA: AVAL-79803347


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	Casa
Total unidades de vivienda	1UND/PH880
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	71.51	AREA	M2	64
AREA PRIVADA	M2	64.17	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	90.374.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.24	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.17

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 9 ESTE # 34 - 75 CASA 15 BLOQUE 10 | TIBANICA | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 10597, fecha: 23/09/2005, Notaría: 29 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	Regular	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	No hay	mas de 500
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: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 9 ESTE # 34 - 75 CASA 15 BLOQUE 10

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CS 15 BL 10	64.17	M2	\$2,281,216.00	100.00%	\$146,385,630.72
TOTALES					100%	\$146,385,630.72

Valor en letras

Ciento cuarenta y seis millones trescientos ochenta y cinco mil seiscientos treinta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$146,385,630.72

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: Se trata de una CASA sometida a régimen de propiedad horizontal, localizada en la nomenclatura actual como KR 9 ESTE No. 33-75 (encontrada en visita), pero en la escritura pública, certificado de tradición y boletín de nomenclatura también aparece la dirección KR 9 ESTE No. 34-75. **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.

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, al parecer el inmueble no presenta algún tipo de limitación jurídica. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 321 sitios de parqueo comunal para vehículos y 224 sitios de parqueo demarcados para motos.

Entorno: Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado al costado sur del parque Tibanica.

Propiedad horizontal: Escritura: 10597, Fecha escritura: 23/09/2005, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 80000, Total unidades: 880, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, 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: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropas, puertas interiores en madera, ventanería en aluminio.

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	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$2,295,833.33	3114510154
2	Mismo Conjunto	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3507805084
3	Mismo Conjunto	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$2,302,220.14	3165760532
4	Mismo Conjunto	3	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000		\$		\$	\$2,196,875.00	3173801268
5	Mismo Conjunto	3	\$153,000,000	0.95	\$145,350,000		\$		\$	\$2,236,153.85	3028499180
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,295,833.33
2	18	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
3	18	63.96	63.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,302,220.14
4	18	72	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,196,875.00
5	18	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,236,153.85
	18 años									
									PROMEDIO	\$2,281,216.46
									DESV. STANDAR	\$68,180.42
									COEF. VARIACION	2.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,349,396.89	TOTAL	\$150,760,798.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,213,036.04	TOTAL	\$142,010,522.73
VALOR TOTAL	\$146,385,630.72			

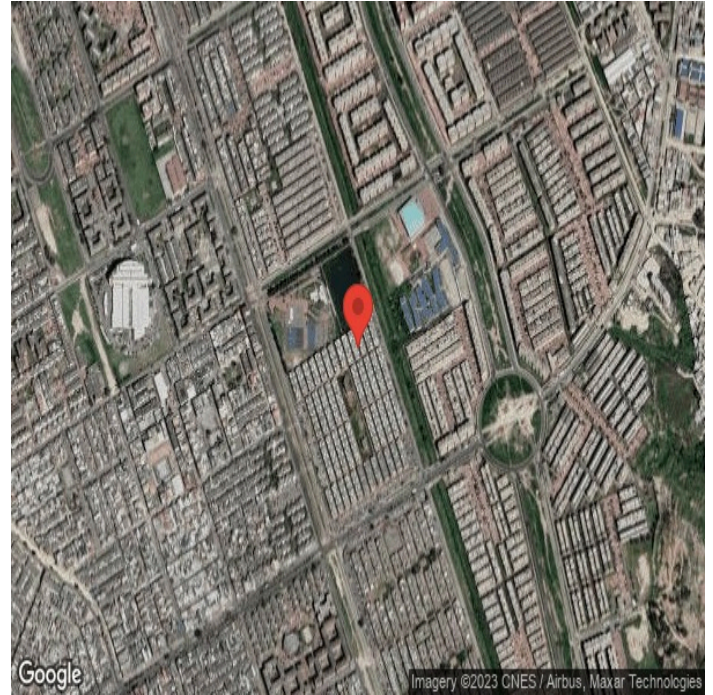
Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-terrerros/soacha/693733> 2-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-terrerros/soacha/10224624> 3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soacha-ub-bosques-de-tibania-3-habitaciones-2-banos/495-M4315085> 4-Tomada en sitio 5-Tomada en sitio

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 9 ESTE # 34 - 75 CASA 15 BLOQUE 10 | TIBANICA | Soacha
| Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.581859

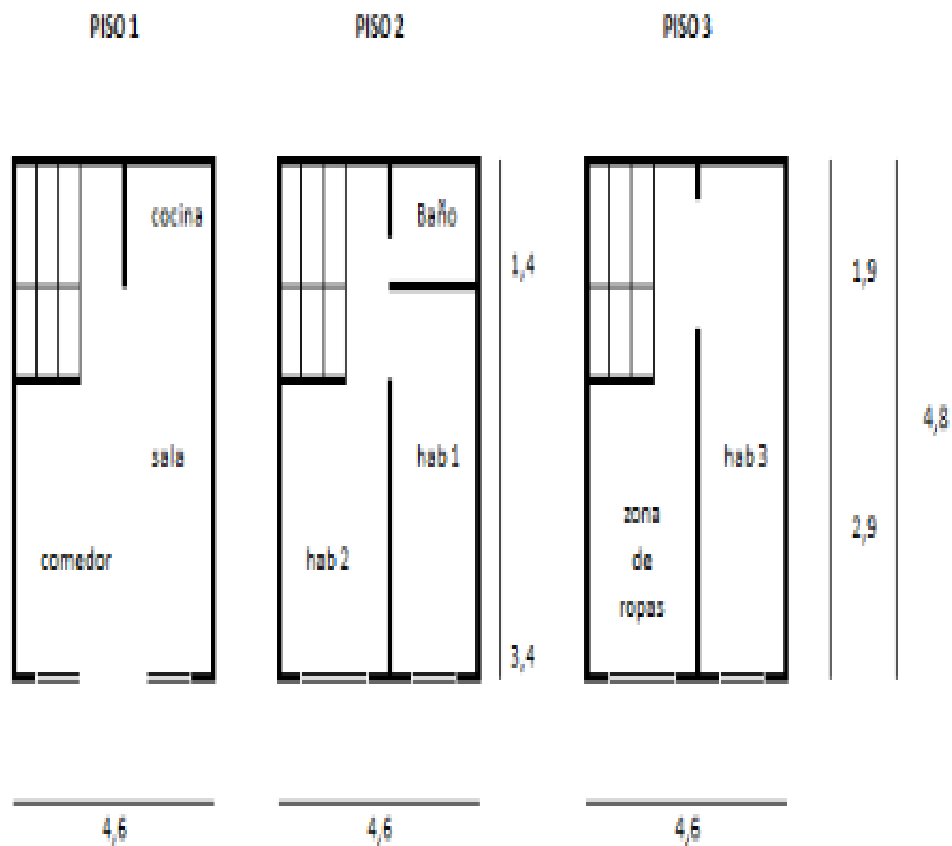
Longitud: -74.196199

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 54.6918''

Longitud: 74° 11' 46.3158''

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



Contador de Energia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



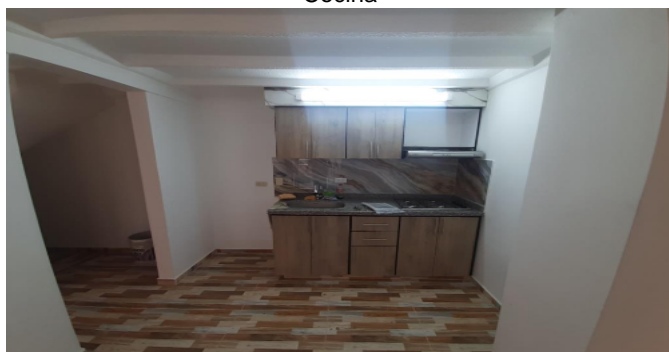
Sala



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Salón SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



Garajes para motosCJ



Áreas o Documentos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE SOACHA
NIT 800.094.755-7

RECIBO PREDIAL NO. 17223295

VIGENCIA	USUARIO	EXPEDICION
2015-2023	VHERNANDEZ	03-05-2023

CEDULA CATASTRAL: 01-02-00-00-1076-0001-0-00-00-1274

DIRECCION DEL PREDIO: KR 9 E 33 75 BQ 10 CA 15

DIRECCION DE CORRO: K 9 E 34 75 Bq 10 Ca 15

COO. POSTAL: 051-102818

NIT D. CEDULA: 830064076

DESTINO ECONOMICO: A - HABITACIONAL

AVALLIO: \$90.374.000

AREA TERC: 52 M2

AREA CONST: 64 M2

TARIFA: 0.0070

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-102818

DETALLE DE LA LIQUIDACION

CONCEPTOS	PERIODO	AVALLIO	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
Predial Unificado	2015	20.194.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Descuento	2015	0	0	0	0	0
Predial Unificado	2016	25.942.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Descuento	2016	0	0	0	0	0
Predial Unificado	2017	0	0	0	0	0
Descuento	2017	0	0	0	0	0

Áreas o Documentos

CASA NÚMERO QUINCE (15) DEL BLOQUE DIEZ (10) - ETAPA II QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE TIBANICA - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADA EN LA CARRERA NOVENA ESTE (KR 9 ESTE) NÚMERO TREINTA Y TRES - SETENTA Y CINCO (33-75) DEL MUNICIPIO DE SOACHA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuya determinación, área y linderos tomados del título antecedente son los siguientes: -

LINDEROS ESPECIALES:

CASA NÚMERO QUINCE (15) DEL BLOQUE DIEZ (10) - ETAPA II:

GENERALIDADES:

Tiene su acceso por la entrada principal del conjunto. Consta de tres (3) niveles denominados: primero, segundo, y tercer pisos; su altura libre es de dos punto treinta metros (2.30 mts) promedio para cada piso.

ÁREAS GENERALES:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Setenta y uno punto cincuenta y un metros cuadrados (71.51 mts2).

ÁREA TOTAL PRIVADA: Sesenta y cuatro punto diecisiete metros cuadrados (64.17 mts2).

Estas áreas se distribuyen así:

NIVEL PRIMER PISO:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Veintitrés punto cuarenta y nueve metros cuadrados (23.49 mts2).

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Veintuno punto sesenta y dos metros cuadrados (21.62 mts2).

Linderos laterales y frentales comunales: Uno punto ochenta y siete metros

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230926972083048878 Nro Matricula: 051-102818
Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-114731 Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 09:31:42 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 página

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO SOACHA VOTEDA: SOACHA
FECHA APERTURA: 27-09-2006 RADICACION: 2006-79852 CON ESCRITURA DE: 13-09-2006
CÓDIGO CATASTRAL: 2874488361 ENEP27488360 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NORTE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARIBAY Y LINDEROS
Convenios en ESCRITURA No. 11727 de fecha 12-09-2006 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. CASA 15 BLO 10 CONJ RES ALAM DE LA TIBANCA ET II con area de 64.17 MT22 con coeficiente de 0.46275% (ART. 11 DEL DECRETO 1713 DE JULIO 2004).

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

COMPLEMENTACION:
FIDUCIARIA UNION S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUCIARIO FAN ALAMEDA DE LA TIBANCA) ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONDEL S.A. POR E. 2742 DEL 05-06-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A HACIENDA DE TERRENO S.A. POR E. 4332 DEL 15-05-2002 NOTARIA 26 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FOLIO 050-4034887. ESTA ADQUIRIÓ POR APOFTE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DE MARIA LUISA ROSARIO DE RICARTE, ANTONIO RICARTE HERRERA, MATILDE RICARTE CARRUZZA, NABIS RICARTE, LEONOR RICARTE Y SOCIEDAD LLEVAND E HIJOS LTDA. POR E. 1089 DEL 27-05-59 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O REGISTRO (S): 050-4034887

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) KR 3 ESTE # 34 - 75 CASA 15 BLOQUE 10 CO ALAM DE LA TIBANCA ETAPA II CO ALAMEDA DE LA TIBANCA ETAPA II
2) KR 3 ESTE # 33 - 75

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-1015401157_5



PIN de Validación: a9340a3f



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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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
11 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

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
11 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9340a3f



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
11 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

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
09 Nov 2022

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
09 Nov 2022

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.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9340a3f



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



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
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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 de Validación: a9340a3f



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

a9340a3f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal