



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1013576921

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ELIZABETH TORRES SANTANDER	FECHA VISITA	09/10/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1013576921	FECHA INFORME	11/10/2023				
DIRECCIÓN	CALLE 1 NO. 24-70 TORRE 22 APART 404 CONJUNTO CERRADO NATURA PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	3 años				
BARRIO	La Prosperidad	REMODELADO					
CIUDAD	Madrid	OCCUPANTE	Arrendatario				
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento				
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO						
IDENTIFICACIÓN	1018458776						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	DANIEL ESDUVAN HERNANDEZ REAL						
NUM. ESCRITURA	26538 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	29	FECHA	12/11/2021	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Madrid	DEPTO		Cundinamarca	AP 404 TO 22	50C-2094063	
CEDULA CATASTRAL	N/A						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO NATURA PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$142.000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	58.75						

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS						
Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial NATURA con dirección: CALLE 1 NO. 24-70 del barrio La Prosperidad en el municipio de MADRID. El conjunto residencial donde se encuentra el inmueble tiene dos entradas: una principal que da a la Calle 1 y otra en el costado lateral del conjunto Carrera 25. Sin embargo, no cuenta con nomenclatura domiciliaria en la portería lateral. 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.					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					DOTACIÓN COMUNAL						
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1	Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	Si
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza		PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	Si
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No	Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1	Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO	ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO	Aire	No	Teatrino	Si	Sauna	No
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.							
IntegralAla	NO										
Vivienda											
VALOR COMERCIAL \$ COP 180,506,907.50											
VALOR ASEGURABLE \$ COP 180,506,908.00											

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE:	Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIONES AL DOMINIO: Del certificado de tradición: anotación 5 hipoteca, anotación 6 patrimonio de familia, se recomiendan sean levantados antes de cualquier negociación.

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



JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776
RAA: AVAL-1018458776



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	1528
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 024 DEL 2000
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.34	PREDIAL NO APORTADO	-	-
AREA PRIVADA	M2	58.75			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	58.75
AREA BALCON PRIVADO	M2	2			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 1 NO. 24-70 TORRE 22 APART 404 CONJUNTO CERRADO NATURA PH | La Prosperidad | Madrid | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1898, fecha: 06/06/2020, Notaría: 21 y ciudad: Bogotá D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento		Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 1 NO. 24-70 TORRE 22 APART 404 CONJUNTO CERRADO NATURA PH

Ajuste sismo resistente	SI
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	2020

Comentarios de estructura

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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	AP 404 TO 22	58.75	M2	\$3,072,458.00	100.00%	\$180,506,907.50
TOTALES					100%	\$180,506,907.50
Valor en letras	Ciento ochenta millones quinientos seis mil novecientos siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$180,506,907.50
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

En el sector se observan conjuntos residenciales de apartamentos sujetos al régimen de propiedad horizontal.

SALVEDADES

General: Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial NATURA con dirección: CALLE 1 NO. 24-70 del barrio La Prosperidad en el municipio de MADRID. El conjunto residencial donde se encuentra el inmueble tiene dos entradas: una principal que da a la Calle 1 y otra en el costado lateral del conjunto Carrera 25. Sin embargo, no cuenta con nomenclatura domiciliaria en la portería lateral. **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: LIMITACIONES AL DOMINIO: Del certificado de tradición: anotación 5 hipoteca, anotación 6 patrimonio de familia, se recomiendan sean levantados antes de cualquier negociación.

Garaje: El conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunes para autos y motocicletas, información dada en visita.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 1898, Fecha escritura: 06/06/2020, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$142.000, Total unidades: 1528, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: Si, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 32

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

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento en general se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado, las puertas son de madera y la carpintería de las ventanas es de 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	Cjto Amatista	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,352,941.18	3192593917
2	Cjto Natura	7	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,112,068.97	3208405708
3	Cjto Natura	10	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,991,489.36	3057048466
4	Cjto Zafiro	5	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,833,333.33	3165295728
Del inmueble		404		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	65	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,352,941.18
2	3	63	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,112,068.97
3	3	64.62	58.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,991,489.36
4	3	63.87	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,833,333.33
3 años										
								PROMEDIO	\$3,072,458.21	
								DESV. STANDAR	\$219,071.05	
								COEF. VARIACION	7.13%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,291,529.26	TOTAL	\$193,377,343.88
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,853,387.16	TOTAL	\$167,636,495.79
VALOR TOTAL	\$180,506,907.50			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/departamento-madrid-ja-prospecto-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-5506-M4147443>

2. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-sosiego/madrid/10224544>

3. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-sosiego/madrid/10215143>

4. <https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1942026014-apartamento-en-obra-gris-zafiro-ciudadela-la-prosperidad-listo-para-remodelar--JM>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 1 NO. 24-70 TORRE 22 APART 404 CONJUNTO
CERRADO NATURA PH | La Prosperidad | Madrid |
Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.735229

Longitud:-74.282153

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 6.8244''

Longitud:74° 16' 55.7502''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

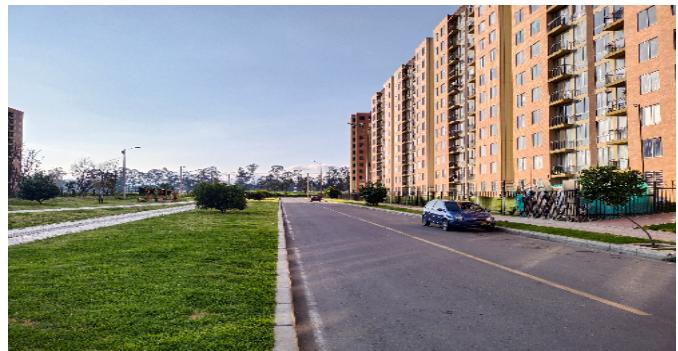


REGISTRO FOTOGRÁFICO

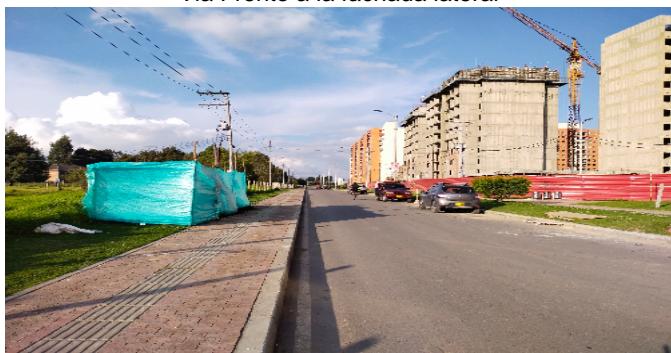
Va frente al inmueble



Entorno



Via Frente a la fachada lateral



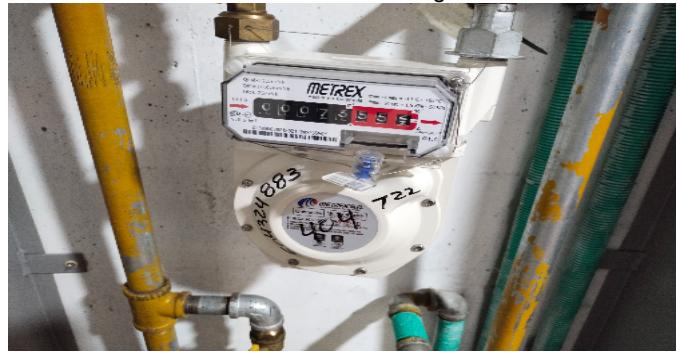
Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada de la torre



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada de la torre



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Balcón



Cocina



Estudio



Zona de Ropas



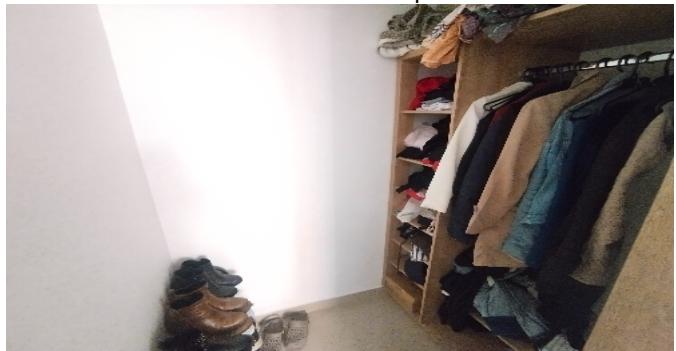
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Closest hab Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Closest 2



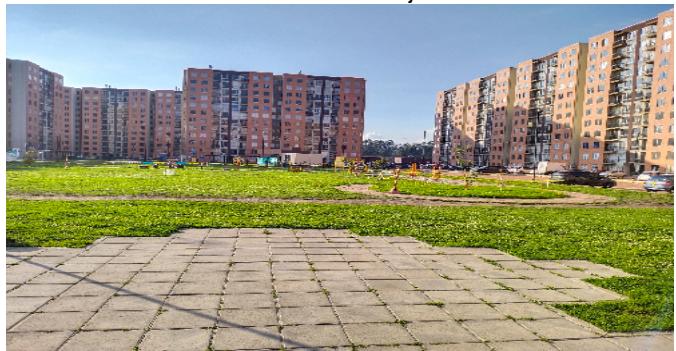
Baño Social 1



AscensorCJ



Zonas verdesConjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

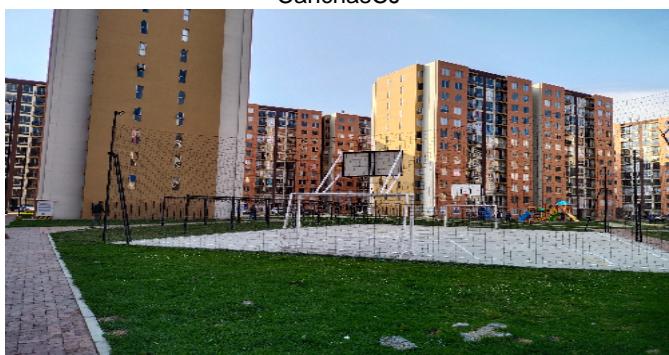
Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



CanchasCJ



GimnasioCJ



Garajes para motosCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Áreas o Documentos

TORRE VEINTIDÓS (22) - APARTAMENTO CUATROCIENTOS CUATRO (404): Tiene su acceso por la Entrada Principal del CONJUNTO CERRADO NATURA PROPIEDAD HORIZONTAL. Ubicado en el Plan Parcial La Prosperidad Supermanzana 3B - Ubicado en la CALLE PRIMERA (CL. 1^a) NÚMERO VEINTICUATRO SETENTA (N° 24 70), DEL MUNICIPIO DE MADRID, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. El apartamento se halla ubicado en el Cuarto Piso de la Torre.

El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su Altura Libre es de: dos punto veinte metros (2.20 mts) aproximadamente.

Cuenta con un ÁREA CONSTRUIDA de sesenta y cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados (64,34 M²) de los cuales cincuenta y ocho punto setenta y cinco metros cuadrados (58,75 M²) corresponden al ÁREA PRIVADA y cinco punto cincuenta y nueve metros cuadrados (5,59 M²) corresponden al ÁREA TOTAL COMÚN de Muros Medianeros, Muros de Fachada, Muros Internos Estructurales, Elementos Estructurales, Ductos, Placas de Piso, Entrepisos los cuales son comunes a toda la copropiedad y éstos no podrán demolerse o modificarse en forma

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

Llevará la firma del autorizado para verificarlo en la página certificada www.notariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA
Nro Matrícula: 50C-2094063

Certificado generado con el Pin No: 231004412183487178
Página 1 TURNO: 2023-681761
Impreso el 4 de Octubre de 2023 a las 01:17:38 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.
CÓDIGO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID
FECHA APERTURA: 11-08-2020 RADICACION: 2020-35879 CON: ESCRITURA DE: 22-07-2020
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DE NOTARIADO
REGISTRO
la guarda de lo público

DETALLE: CANTO Y LÍNEAS
APARTAMENTO EN TIERRA CON ÁREA DE 62.75 M² PRIVADA PARA EL CÁLCULO DE 88.40 M² CON COEFICIENTE DE 0.600% CUYOS LINDEROS Y DÉMAS ESPECIFICACIONES SEBRAN EN ESCRITURA NÚMERO 1878 DE LA BOGA DNR-0-2023 EN NOTARIA VETNEJO DE BOGOTÁ D.C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:
ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE: %

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1013576921



PIN de Validación: b36d0a6b



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



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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b36d0a6b

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
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



PIN de Validación: b36d0a6b

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b36d0a6b



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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

b36d0a6b

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 catorce (14) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: b36d0a6b



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal