



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1073158523

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES GUILLERMO ZEA PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1073158523
DIRECCIÓN	CARRERA 1. #6-79 APARTAMENTO 504 TORRE 11 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO PH
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	HACIENDA CASA BLANCA
CIUDAD	Madrid
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/10/2023
FECHA INFORME	23/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROCIO MUNOZ MELO				
NUM.	9469 Escritura De	NOTARIA	53	FECHA	26/12/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Madrid	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	N/A				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$170.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3503%				

M. INMOB.	N°
APTO 504 TO 11	50C-1824731

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial EL RODEO con dirección: CARRERA 1 No. 6-79 del barrio CASA BLANCA en el municipio de MADRID.

Nota: El inmueble dispone de servicio de gas; no obstante, los contadores de gas se ubican en la cubierta del edificio, lo que ha dificultado el acceso a esta ubicación. **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	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	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	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	Si
Portería	Si	Tanque	Si	tora	
ZonaVerde	Si	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 154,683,145.50

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,683,146.00

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: ANOTACIÓN #006 Y 007 del certificado de libertad y tradición suministrado, se recomienda levantar 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

NOMBRES Y FIRMAS



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	288
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4331 del 18-08-2011 NOTARIA 32 de BOGOTÁ D.C.
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No.017 DE 2006

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67	AREA	M2	59
AREA PRIVADA	M2	59.25	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 25.307.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 1. #6-79 APARTAMENTO 504 TORRE 11 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO PH | HACIENDA CASA BLANCA | Madrid | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4331, fecha: 18/08/2011, Notaría: 32 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	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 1. #6-79 APARTAMENTO 504 TORRE 11 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO 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	2011

Comentarios de estructura

La estructura se observa en 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	APTO 504 TO 11	59.25	M2	\$2,610,686.00	100.00%	\$154,683,145.50
TOTALES					100%	\$154,683,145.50

Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones seiscientos ochenta y tres mil ciento cuarenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$154,683,145.50

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y casas bajo el régimen de propiedad horizontal.

SALVEDADES

General: Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial EL RODEO con dirección: CARRERA 1 No. 6-79 del barrio CASA BLANCA en el municipio de MADRID.

Nota: El inmueble dispone de servicio de gas; no obstante, los contadores de gas se ubican en la cubierta del edificio, lo que ha dificultado el acceso a esta ubicación. **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: ANOTACIÓN #006 Y 007 del certificado de libertad y tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales para carros y motos, de acuerdo a 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: 4331, Fecha escritura: 18/08/2011, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$170.000, Total unidades: 288, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En general, los acabados del apartamento se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son de madera y cerámica, las paredes están pintadas, el techo ha sido 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 La Herreria	6	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,725,738.40	3102402233
2	hacienda casa blanca	5	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,691,666.67	3132841848
3	cjto El Rodeo	6	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,457,770.27	
4	cjto El Rodeo	6	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,567,567.57	3213480030
Del inmueble		504				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	67	59.25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,725,738.40
2	12	67	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,691,666.67
3	12	67	59.2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,457,770.27
4	12	67	59.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,567,567.57
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,610,685.73
									DESV. STANDAR	\$122,525.29
									COEF. VARIACION	4.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,733,211.02	TOTAL	\$161,942,753.03
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,488,160.43	TOTAL	\$147,423,505.67
VALOR TOTAL	\$154,683,145.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-madrid-hda-casablanca-la-herreria-3-habitaciones-2-banos/15062-M4166409>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hacienda-casablanca-la-herreria/madrid/10232249>

3.-https://century21colombia.com/propiedad/119613_departamento-en-venta-en-urbanizacion-hacienda-casablanca-madrid-cundinamarca-colombia

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hacienda-casablanca-el-molino/madrid/10250927>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 1. #6-79 APARTAMENTO 504 TORRE 11
CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL
RODEO PH | HACIENDA CASA BLANCA | Madrid |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

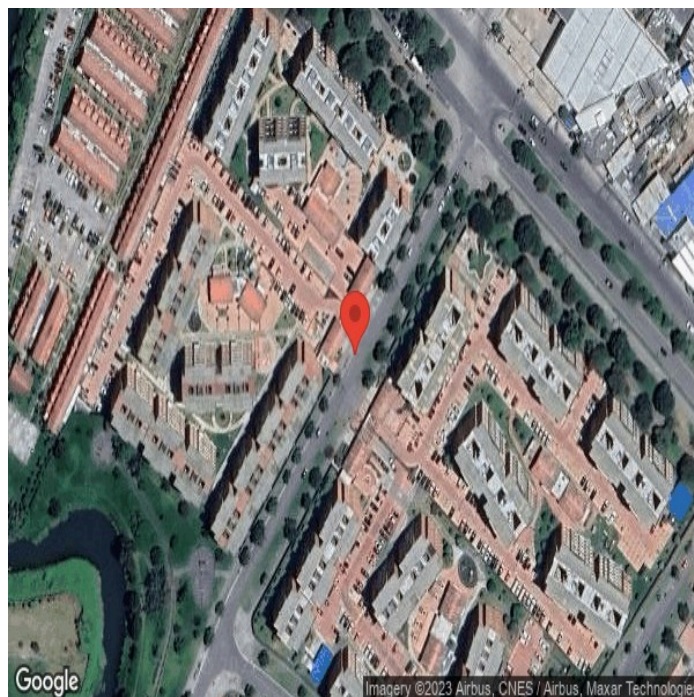
Latitud: 4.728673

Longitud:-74.259193

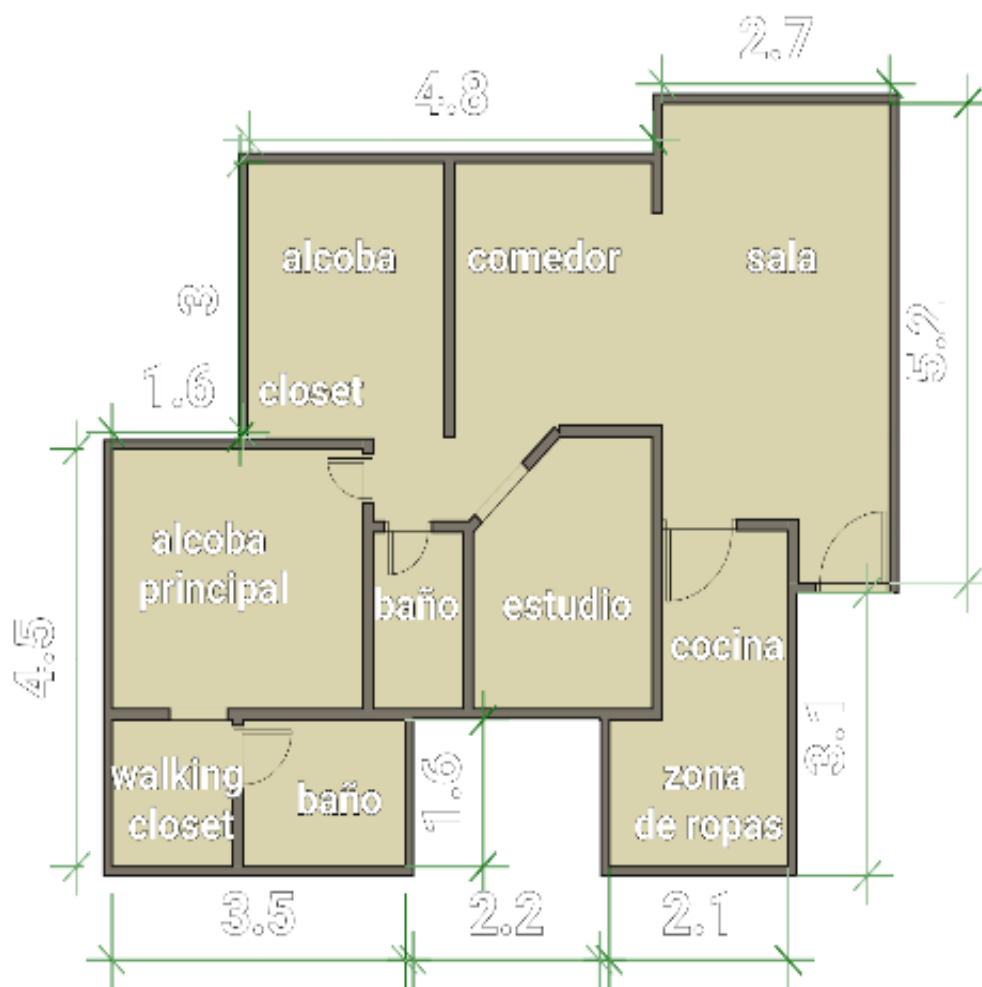
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 43.2222''

Longitud:74° 15' 33.0942''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



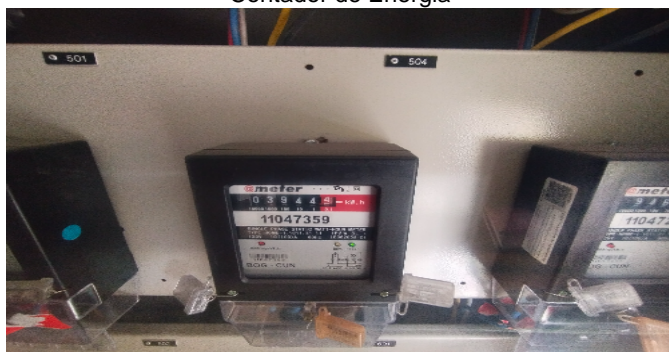
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



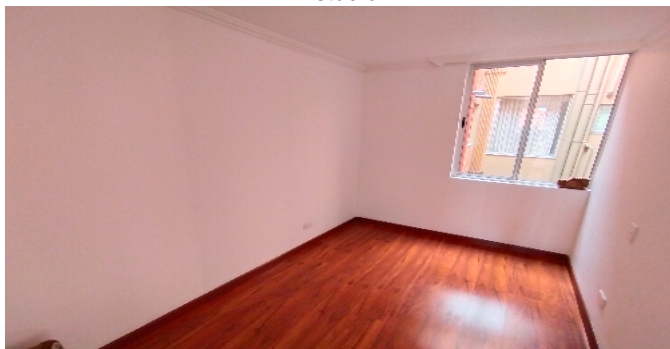
Sala



Comedor



Estudio



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Juegos InfantilesCJ



Juegos InfantilesCJ



BicicleteroCJ



Otras Zonas SocialesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

SNR SECRETARÍA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231016819184018576 Nro Matricula: 50C-1824731

Impreso el 16 de Octubre de 2023 a las 12:45:46 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO. CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID
FECHA APERTURA: 05-09-2011 RADICACION: 2011-79200 CON: ESCRITURA DEL 25-08-2011
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NOMBRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenido en ESCRITURA No. 4331 de fecha 18-08-2011 en NOTARIA de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 504 TORRE 11 con área de 59.25 M2 con coeficiente de 0.360336 (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO DE 1984).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS, METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS / AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS, COEFICIENTE: 1/4

DE NOTARIADO
La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 899998325-8 Codigo Postal 250030

IMPUESTO PREDIAL Nro. 2023003577

CONTRIBUYENTE

NOMBRE PROPIETARIO: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FECHA DE EXPEDICION COD. % Tarifa
NIT / C.C. #300544377 CODIGO POSTA miércoles, 1 de febrero de 2023 U1 6.7
DIR. PRECISO N.º 1079 Apt 804 To 11 U.T. ABO-PAGO 2023

CEDULA CATASTRAL: 00000000000299019000000540 AREA HEC 0 AREA Mts 30 AREA CONST 89
COD CATASTRAL ANT: 00-00-0002-0540-901

AÑO	IMP. PREL	ANULADO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR.	DESCAR.	INT. CAR.	SOBRE TAS.	REINTEGRAR	AJUSTE	TOTAL	
2023	0.10		25,307.00	144,250	0	28,850	37,361	0	0	0	1,400	39	154,800
											0	0	
											0	0	
											0	0	

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL AJUSTE	INT-SANCIONES	DESCUENTO ALMO	TOTAL A PAGAR
Impuesto Predial	144,250	0	0	154,800

"Señor contribuyente antes de realizar el pago, revise que esta factura corresponde a su predio"

Áreas o Documentos

LINDEROS ESPECIALES:

Se identifica[n], describe[n] y alindera[n] como a continuación se señala:

APARTAMENTO NUMERO QUINIENTOS CUATRO (504) INTERIOR ONCE (11)

APARTAMENTO No: quinientos cuatro (504). Está ubicado en el piso cinco (5) del Interior once (11) del Conjunto Residencial HACIENDA CASABLANCA EL RODEO. Tiene su acceso por la Carrera 1 número 6-79, del Municipio de Madrid, Departamento de Cundinamarca **DEPENDENCIAS:** Salón-comedor, tres (3) alcobas, estudio, disponible, un (1) baño, cocina. **AREA CONSTRUIDA** sesenta y siete metros cuadrados (67.00 M2). **AREA PRIVADA** cincuenta y nueve metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (59.25 M2). **ALTURA:** 2.25 metros libre; 2.30 metros estructural. Está determinado por los siguientes linderos: **del punto uno (1) al**

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-1073158523



PIN de Validación: aaf009f1



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 avaluador 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: aaf009f1



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: aaf009f1



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

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

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: aaf009f1



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

aaf009f1

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 dieciocho (18) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: aaf009f1



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal