



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1073158523

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES GUILLERMO ZEA PEREZ	FECHA VISITA	19/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1073158523	FECHA INFORME	23/10/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 1. #6-79 APARTAMENTO 504 TORRE 11 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Estrato 4	REMODELADO	
CIUDAD	HACIENDA CASA BLANCA	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Madrid	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Cundinamarca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	JONATHAN ROA ROBAYO		
	1018458776		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROCIO MUÑOZ MELO					
NUM. ESCRITURA	9469 Escritura	NOTARIA	53	FECHA		
ESCRITURA	Propiedad			26/12/2011		
CIUDAD ESCRITURA	Madrid	DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	N/A					
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	
Zropas	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.	
Integral	Alta 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	JardínInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101**

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 BOGOTA 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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
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	
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	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	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	Iadrillo 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$154,683,145.50</b>

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):**

**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.

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, Bicicletero: 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 ropa: 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 valuaria 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
<b>Del inmueble</b>		<b>504</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
<b>12 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,610,685.73</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$122,525.29</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.69%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,733,211.02	<b>TOTAL</b>	\$161,942,753.03
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,488,160.43	<b>TOTAL</b>	\$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://fincaraz.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](https://century21colombia.com/propiedad/119613_departamento-en-venta-en-urbanizacion-hacienda-casablanca-madrid-cundinamarca-colombia)

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

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

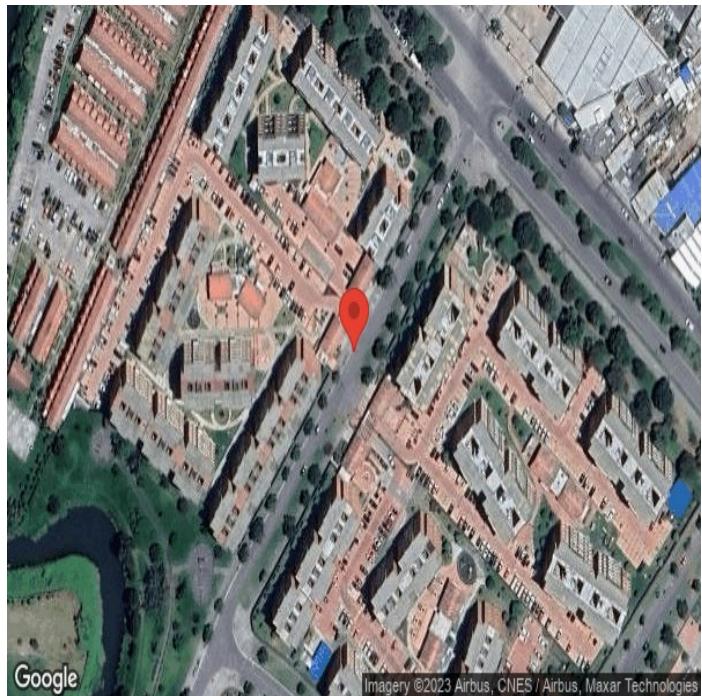
### DIRECCIÓN:

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

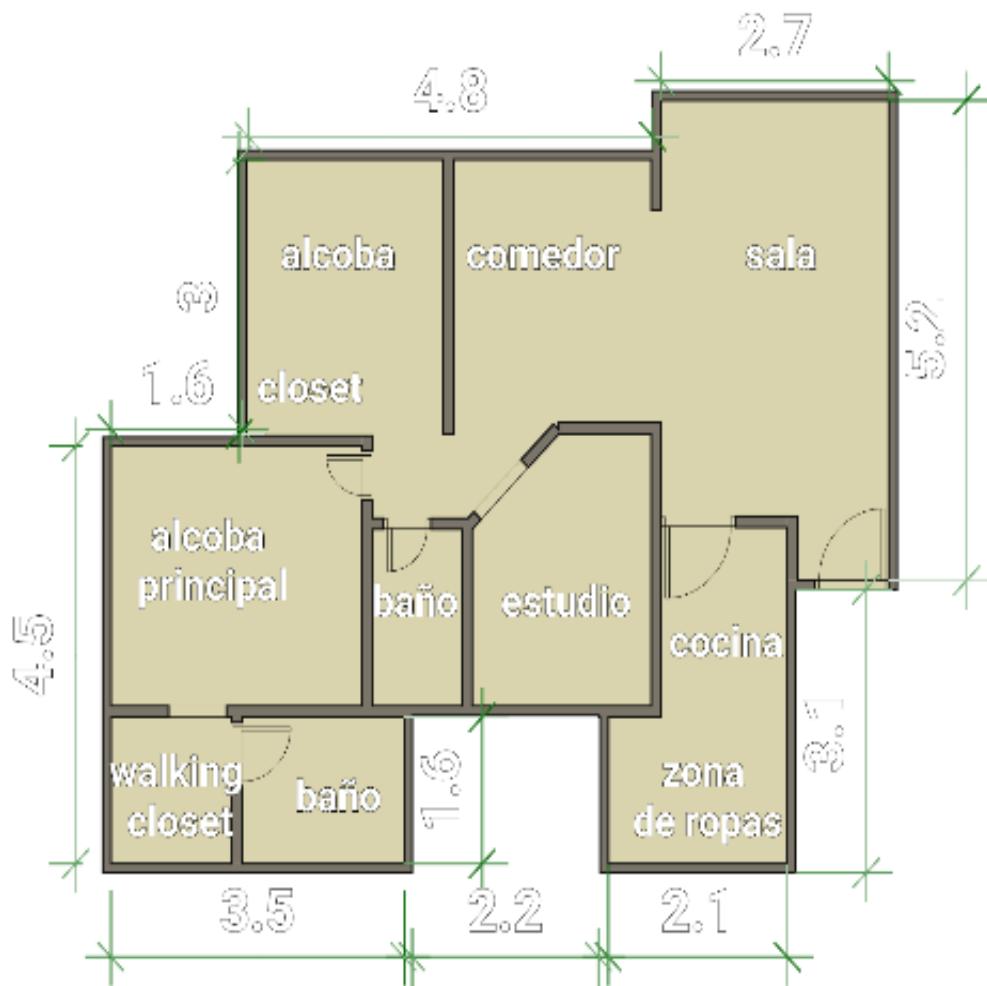


### COORDENADAS (DMS)

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 Energía



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



Closest hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closest 1



Baño Social 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Garajes ComunalesCJ**



**Garajes ComunalesCJ**



**Juegos InfantilesCJ**



**Juegos InfantilesCJ**



**BicicleteroCJ**



**Otras Zonas SocialesCJ**



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

Le valedor en este documento puede verificarse en la página web oficial correspondiente: [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

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

Página 1 TURNO: 2023-703023 Impreso el 16 de Octubre de 2023 a las 12:45:46 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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID  
FECHA APERTURA: 05-09-2011 RADICACIÓN: 2011-79200 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2011  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN  
MURIE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**  
Contenido en ESCRITURA Nro.4331 de fecha 18-08-2011 en NOTARIA 80 de BOGOTÁ D.C. (APARTAMENTO 504) con área de 59.25 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.36535 (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

**ÁREA Y COEFICIENTE**  
ÁREA - HECTÁREAS, MÉTROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA PRIVADA - MÉTROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: COEFICIENTE: 0.36535

**DEPARTAMENTO DE NOTARIADO**  
La guarda de la fe pública

### Áreas o Documentos

SECRETARIA DE HACIENDA  
NIT: 899999325-8 Código Postal 250030 IMPUESTO  
PREDIAL Nro. 2023003577

NOMBRE PROPIETARIO: FIUDUARIA BOGOTÁ S.A  
NIT / C.C. #3000884377 CODIGO POSTA  
DIR. PREDIO: K 15 15 Ag 804 Tz 11  
CECULA CATASTRAL: 000000000209019000000548 AREA HEC: 0 AREA Mz: 38 AREA CONST: 59  
COD CATASTRAL ANT: 00-00-0003-0540-991

FECHA DE EXPEDICIÓN: miércoles 1 de febrero de 2023 ULT. AÑO PAGO: 2022  
COO: U1 % Tarifa: 5.7

AÑO	VALOR	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	C.A.R.	ONACAR	INT. C.A.R.	DEBUTAM. DEDUCIR. AUSTE	TOTAL
2023	5.70	25.307.00	144.250	0	26.850	37.361	0	0	140 30 154.800
									0 0
									0 0
									0 0
									0 0

**RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN**

CONCEPTO	CAPITAL+AJUSTE	INT.+SANACIONES	DESCU. ALVAD.	TOTAL A PAGAR
Impuesto Predial	144.250	0	0	154.800

2023-02 "Señor contribuyente antes de realizar el pago, revise que esta factura corresponde a su predio"

### Áreas o Documentos

LINDEROS ESPECIALES: -----

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

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

**APARTAMENTO Nro:** 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 M<sup>2</sup>). **AREA PRIVADA** cincuenta y nueve metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (59.25 M<sup>2</sup>). **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 --- **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 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 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-1073158523**



PIN de Validación: aaf009f1



<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: 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 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: 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