



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-52029030

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	NOHORA BEATRIZ CAMACHO GIRÓN				FECHA VISITA	31/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	52029030				FECHA INFORME	01/11/2023
DIRECCIÓN	CL 106 22 41 AP 303				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 5			EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	Santa Bibiana				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO					
IDENTIFICACIÓN	30050594					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	GALLEGU MENDEZ JUAN SEBASTIAN					
NUM.	3712 Escritura De NOTARIA	5	FECHA	03/10/2022	M. INMOB.	N°
ESCRITURA	Propiedad				APTO 303	50N-20294113
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA						
CEDULA						
CATASTRAL						
CHIP	AAA01020ZZM					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF.REGENT PALACE P.H.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	356000	VRxM2	10286.04	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.404					

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la CL 106 22 41 AP 303, sector Santa Bibiana al Norte de la ciudad, este cuenta con servicios públicos, un parqueadero propio.

### 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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
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 265,812,552.64**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 265,812,553.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

### NOMBRES Y FIRMAS

  
GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 30050594  
RAA: AVAL-30050594

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH28
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 1176 del 09-07-1997 NOTARIA 44 de SANTAFE DE BOGOTA

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**DECRETO 555 DEL 2021**

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.39	AREA	M2	34.61
AREA PRIVADA	M2	34.61	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$174.295.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.61	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.61

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 106 22 41 AP 303 | Santa Bibiana | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1176, fecha: 09/07/1997, Notaría: 44 y ciudad: BOGOTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno 100-200
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero: 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	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 106 22 41 AP 303

Ajuste sismo resistente	NO
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	2005

### Comentarios de estructura

El edificio se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. **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.

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 303	34.61	M2	\$7,680,224.00	100.00%	\$265,812,552.64
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$265,812,552.64</b>

### Valor en letras

Doscientos sesenta y cinco millones ochocientos doce mil quinientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$265,812,552.64**

#### 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 altas.

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 alta, y se considera que la demanda es alta.

Zona es alta, y se considera que la demanda es alta. La actividad edificadora en el sector de Santa Bibiana en Bogotá ha experimentado un crecimiento constante en los últimos años. Se han construido numerosos edificios residenciales, lo que ha llevado a un aumento en la densidad poblacional de la zona. La mayoría de las edificaciones son de tipo vertical y ofrecen una variedad de opciones de vivienda, desde apartamentos pequeños hasta unidades más amplias y lujosas. Esta expansión en la construcción ha contribuido al desarrollo del sector y a la disponibilidad de viviendas para la comunidad.

SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble cuenta con un cupo para parqueo ubicado el sótano del edificio, debidamente demarcado y numerado.

**Entorno:** El sector de Santa Bibiana en Bogotá es una zona residencial bien equipada con diversas comodidades, como centros comerciales, escuelas y centros de atención médica. En cuanto al impacto ambiental, se caracteriza por tener parques y áreas verdes que contribuyen a la calidad de vida de sus residentes. Las vías de acceso son buenas, con conexiones a importantes avenidas y autopistas, lo que facilita la movilidad. Su ubicación estratégica en el norte de la ciudad la hace atractiva para quienes buscan un entorno cómodo y accesible.

**Estructura:** El edificio se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. **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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

#### **Acabados: ACABADOS:**

**ACABADOS. ACABADOS:** PISOS: Pisos en madera laminada y cerámica. MUROS: Pintados y pañetados. COCINA: Cocina integral con gabinetes en madera, mesón en granito, campana extractora y horno, lavaplatos en acero inoxidable. BAÑO: Pisos y muros enchapados en cerámica, gabinete en madera, mesón del lavamanos en granito, división de ducha en vidrio templado. PUERTAS Y VENTANAS: Puertas principales e interiores en madera, closet en madera. NOTA: Cuenta con una chimenea funcional natural.

#### **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 **Lev 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	Santa Bibiana	3	\$335,000,000	0.93	\$311,550,000	1	\$		\$	\$8,420,270.27	3112195415
2	Santa Bibiana	3	\$395,000,000	0.93	\$367,350,000	2	\$		\$	\$7,653,125.00	3003040574
3	Santa Bibiana	2	\$310,000,000	0.93	\$288,300,000	1	\$		\$	\$7,207,500.00	3209083652
4	Santa Bibiana	4	\$360,000,000	0.93	\$334,800,000	1	\$		\$	\$7,440,000.00	320 2334767
<b>Del inmueble</b>		<b>303</b>		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	40	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,420,270.27
2	5	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,653,125.00
3	15	42	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,207,500.00
4	15	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,440,000.00
<b>18 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$7,680,223.82</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$525,857.52</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.85%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$8,206,081.34</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$284,012,475.02</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$7,154,366.30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$247,612,617.62</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$265,812,552.64</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/chico-navarra/bogota/10242156>    2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chico-navarra/bogota/10222355>    3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/santa-paula/bogota/8135671>    4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/santa-bibiana/bogota/8164455>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CL 106 22 41 AP 303 | Santa Bibiana | Bogotá D.C. | Cundinamarca

## **COORDENADAS (DD)**

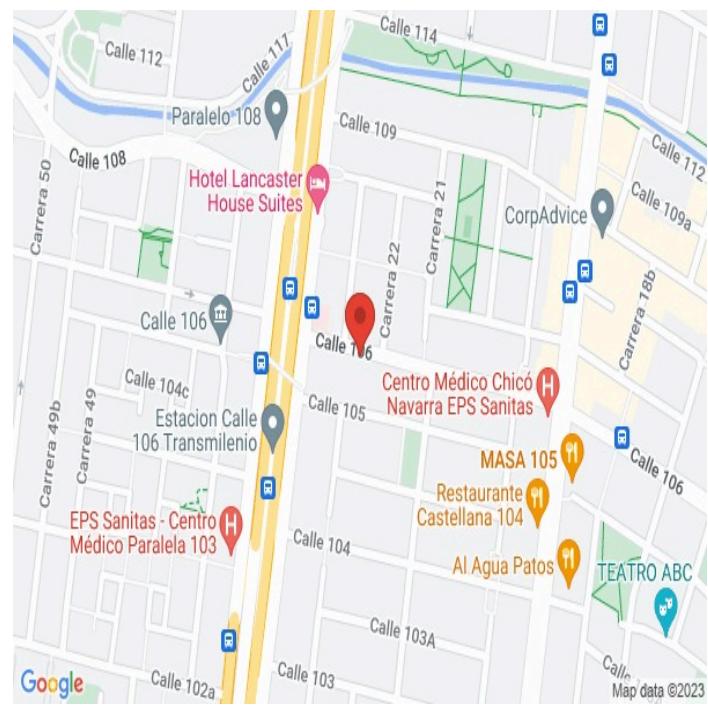
**Latitud:** 4.69334142899999

**Longitud:**-74.054690077

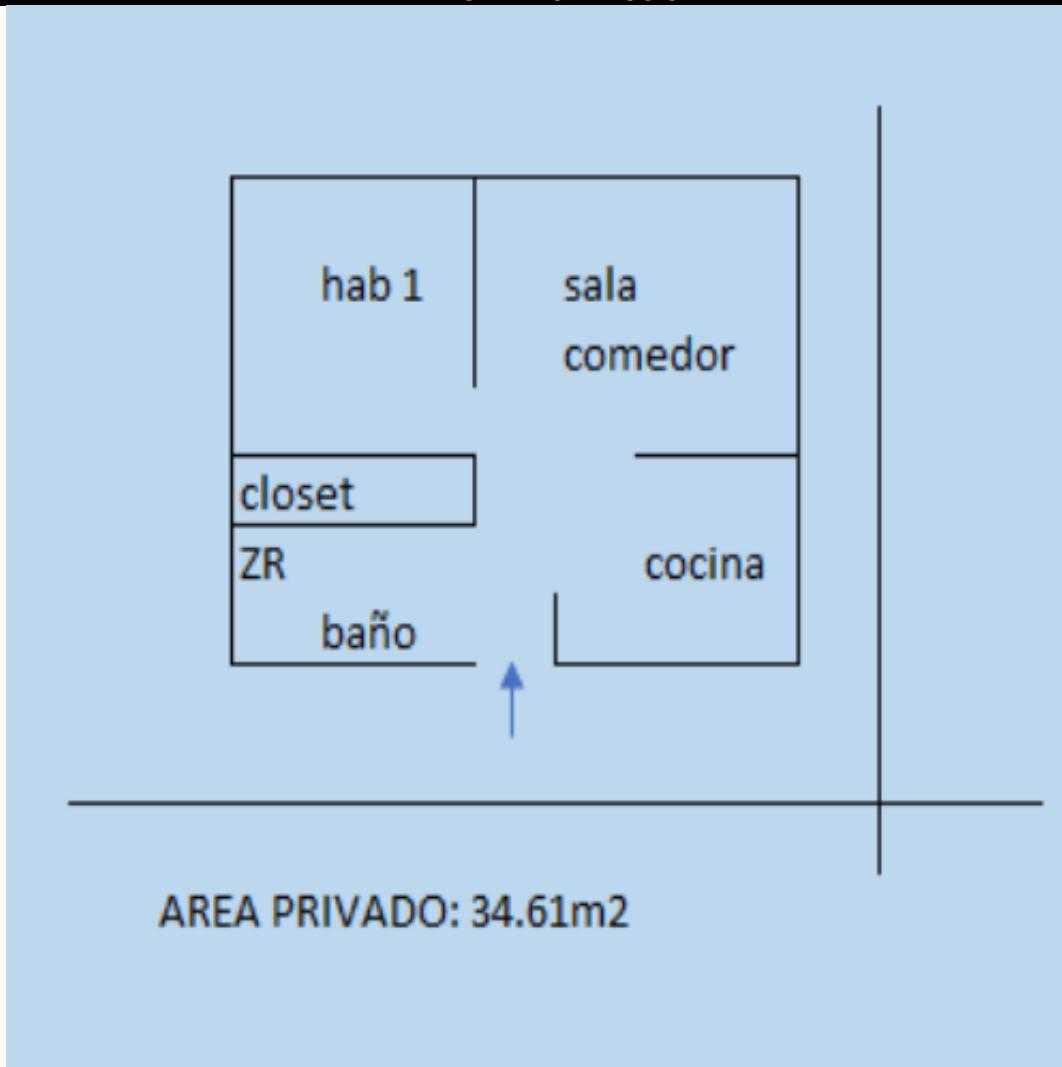
### **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 41' 36.0276''

**Longitude:** 74° 3' 16.8834''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



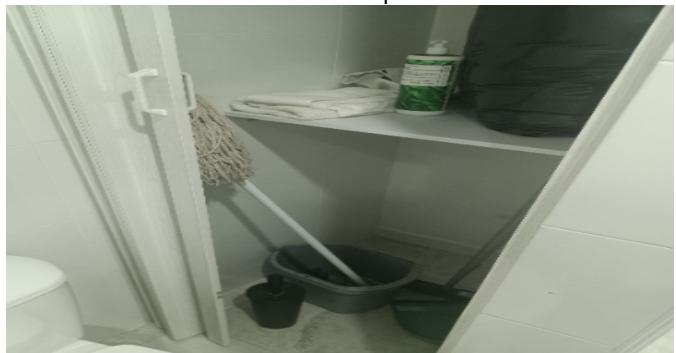
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas

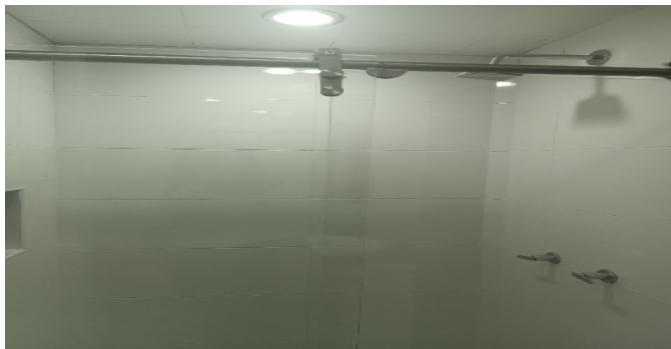


Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Baño Privado



Close 1



Baño Social 1



Garaje



AscensorCJ



Escalera comn CJ



Salm SocialCJ



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

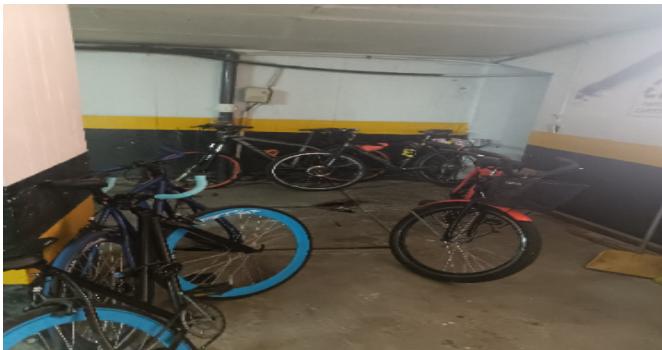
Salón SocialCJ



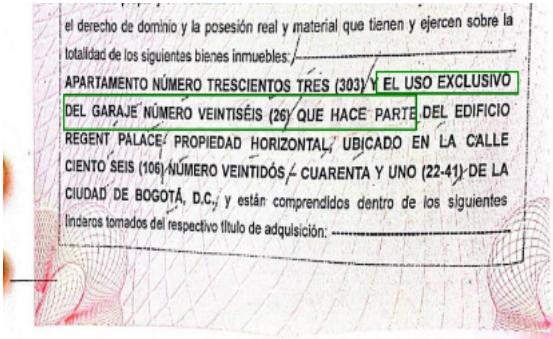
Otras Zonas SocialesCJ



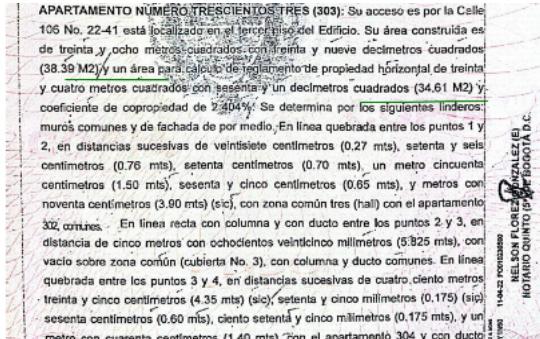
Otras Zonas SocialesCJ



Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



Áreas o Documentos

Certificado generado con el Pin No: 230912587382347490 Nro Matrícula: 50N-20294113

Página 1 TURNO: 2023-03-01T08:00:00Z

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 10:13:46 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DÉPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPAL: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C. FECHA APERTURA: 11-08-1997 RADICACIÓN: 1997-52223 CON: ESCRITURA DE: 11-08-1997

CÓDIGO CATASTRAL: AAA816202ZMCCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1178 de fecha 09-07-97 en NOTARIA 44 de SANTAFE DE BOGOTA APTO 303 con área de PRIMADA 34.61 M2 CONST 38.39 M2 con coeficiente de 2.404%. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 68)

AREA Y COEFICIENTES

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: COEFICIENTES: %

COMPLEJIDAD:

RECENT PALACE LIMITADA ADQUIRIDA POR COMPRA A REYES NETO ANGELA PATRICIA, LEAO FORERO JOSE LUIS POR ESCRITURA 2399 DEL 18-12-95 NOTARIA 44 SANTAFE DE BOGOTA ESTOS POR COMPRA A LEAO PULIDO LUIS HERNANDO POR ESCRITURA 3552 DEL 23-12-93 NOTARIA 44 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE POR COMPRA A CIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A. POR ESCRITURA 7978 DEL 10-11-64 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-03-65.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) Cl: 105 22-41 AP:303 (DIRECCION CATASTRAL)

Áreas o Documentos

ANÓ GRAVATI	FACULTA IMUESTO PREDIAL UNIFICADO	No Referencia 23012432146	401	
2023		Factura Número: 2023001041824320581	CONVENIO DM	
DETALLE DE LA OPERACION				
11. OFICIO AL CONTRIBUYENTE	2. DIRECCIÓN CL 105 22-41 AP 303	3. MATRÍCULA INMUEBLA 05P02194113		
4. DATOS DEL CONTRIBUYENTE	5. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	6. % COPIROPEDAD	7. CALIDAD	
CL 105 22-41 AP 303	LEAO FORERO JOSE LUIS	100	INHABITANTE	
			QUINTA	
11. OTROS				
CILIQUIDACION FACTURA				
12. AVAJOLO CATASTRAL	13. DISTRITO HACENDARIO EN REFERENCIA A INGRESOS Y IVA	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN FISCAL
123 293.000	14. DISEÑO HACENDARIO	0.7	0.00	0.00
17. IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	19. IMPUESTO AGUSTADO		
963.000	0	653.000		
D/PAGO CON DESCUENTO				HASTA 12/09/2023
20. VALOR A PAGAR	21. IMPUESTO	22. IMPUESTO	HASTA 12/09/2023	
963.000	653.000	310.000	0	

# 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-52029030**



PIN de Validación: b6300ac8



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6300ac8

## 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  
**06 Mayo 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6300ac8



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN  
Teléfono: 3045634995  
Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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.



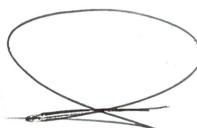
PIN de Validación: b6300ac8



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b6300ac8**

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal