



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1016032620/1014270345

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YENNY LIZETH PARDO ROMERO/SIAD SHARIICK OTALVARO PARDO
NIT / C.C CLIENTE	1016032620
DIRECCIÓN	CL 64D 105 90
SECTOR	Urbano
BARRIO	El Muelle
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/11/2023
FECHA INFORME	02/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUEVARA ALVAREZ HERNAN DAVID			
NUM. ESCRITURA	734 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	64	FECHA 23/03/2023
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	S.I.			
CHIP	AAA0240DOWW			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No posee			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	50C-1875863

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la CL 64D 105 90, barrio catastral, el muelle de la ciudad de Bogotá D.C. Su área de terreno registrada en documentos jurídicos es de 36 m². Su área de construcción medida en inspección es la siguiente: Primer piso 36 m². Segundo piso, 33 m². Tercer piso 33 m². Cuarto piso 33 m². Total 135 m².

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 274,108,320.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 188,997,687.00

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



ANDRES FERNANDO ROMERO
BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793
RAA: AVAL-14254793



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
Uso Compatible Según Norma	AREA ACTIVIDAD INDUSTRIAL
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	36 m2.	Frente	3 m.
Forma	Regular	Fondo	12 m.
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.25

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 2021
Antejardín	No se exige
Uso principal	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
Altura permitida pisos	Acordé al índice de construcción
Aislamiento posterior	3m.
Índice de ocupación	0
Índice de construcción:	1.3 a razón de que se encuentra en la actuación estratégica AE08-09.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36
AREA CONSTRUIDA	M2	149.45
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	145.940.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36
AREA PISO 1	M2	36
AREA PISO 2	M2	33
AREA PISO 3	M2	33
AREA PISO 4	M2	33

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36
AREA CONSTRUIDA	M2	135

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / 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	0-100
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
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	NO

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	4
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 64D 105 90

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

Estructura en aparente 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	36	M2	\$2,364,120.00	31.05%	\$85,108,320.00
Area de Terreno	CONSTRUCCIÓN	135	M2	\$1,400,000.00	68.95%	\$189,000,000.00
TOTALES					100%	\$274,108,320.00

TOTAL COMERCIAL \$274,108,320.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la CL 64D 105 90, barrio catastral, el muelle de la ciudad de Bogotá D.C. Su área de terreno registrada en documentos jurídicos es de 36 m². Su área de construcción medida en inspección es la siguiente: Primer piso 36 m². Segundo piso, 33 m². Tercer piso 33 m². Cuarto piso 33 m². Total 135 m².

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: El sector cuenta con buen adoquamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Estructura: Estructura en aparente 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: Casa de 4 niveles distribuida internamente así: Primer piso, sala, comedor, cocina, baño social. Segundo piso, 2 habitaciones, y baño social. Tercer piso, 2 habitaciones, baño social y estudio. Cuarto piso, 1 habitación, zona de ropas y terraza cubierta.

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

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 valuadora 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. EL MUELLE	\$248,000,000	0.95	\$235,600,000	3208899956	36	108	\$1,400,000	\$151,200,000
2	B. EL MUELLE	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	3182657640	72	288	\$1,050,000	\$302,400,000
3	B. EL MUELLE	\$425,000,000	0.95	\$403,750,000	3133854791	72	150	\$1,500,000	\$225,000,000
Del inmueble					36	135			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$84,400,000	\$2,344,444	1.0	1.0	1.00	\$2,344,444
2	\$163,100,000	\$2,265,278	1.0	1.0	1.00	\$2,265,278
3	\$178,750,000	\$2,482,639	1.0	1.0	1.00	\$2,482,639
				PROMEDIO	\$2,364,120.37	
				DESV. STANDAR	\$110,008.27	
				COEF. VARIACION	4.65%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,364,120.00	AREA	36	TOTAL	\$85,108,320.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	135	TOTAL	\$189,000,000.00
VALOR TOTAL		\$274,108,320.00				

Observaciones:

Enlaces:

1 -<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/7796755>

2 -<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/10140568>

3 -<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-mercedes/bogota/7563240>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 64D 105 90 | El Muelle | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

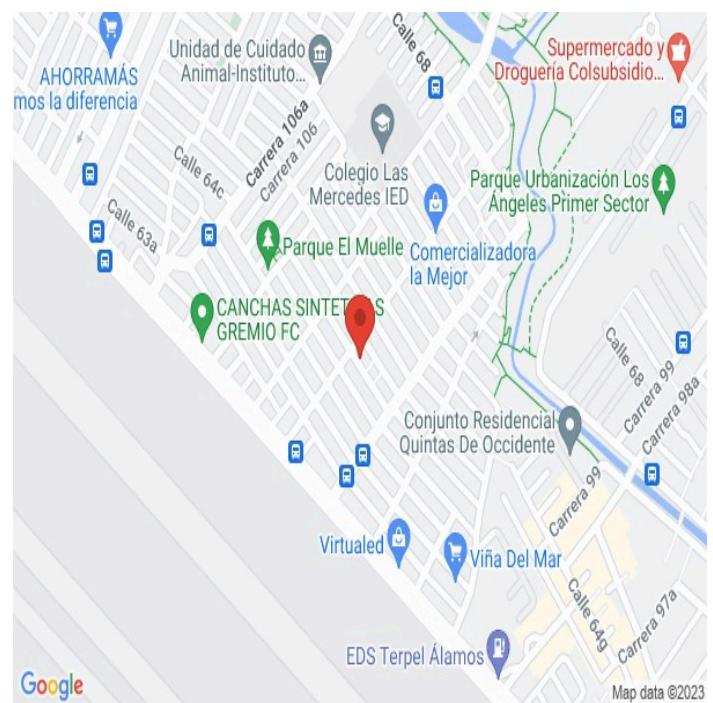
Latitud: 4.6980053

Longitud: -74.1258304

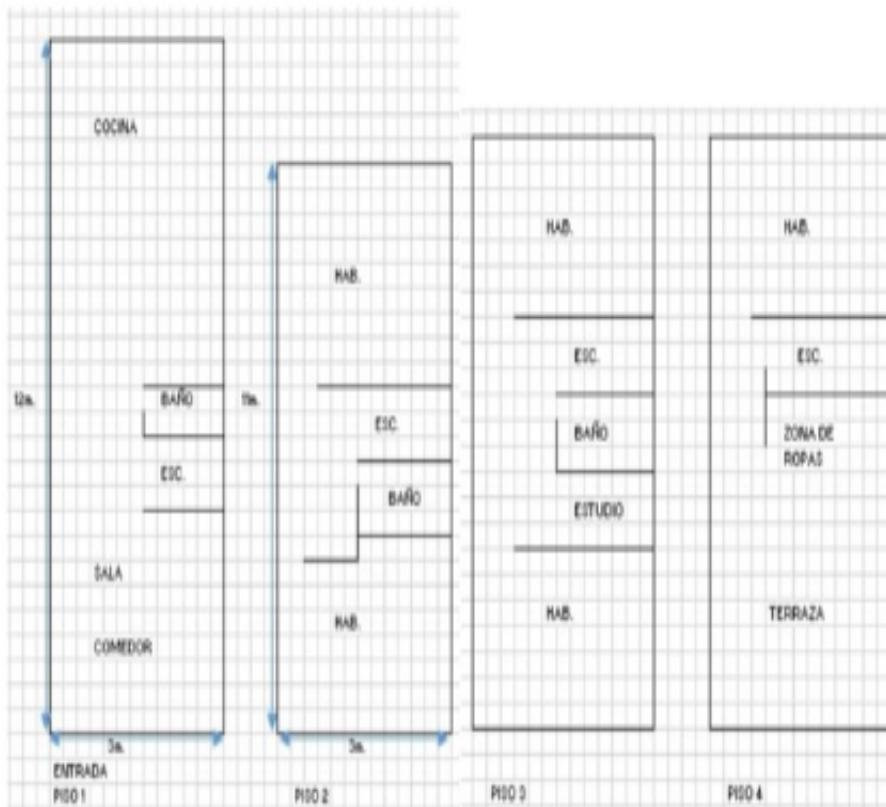
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41' 52.818''

Longitud: 74° 7' 32.9874''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



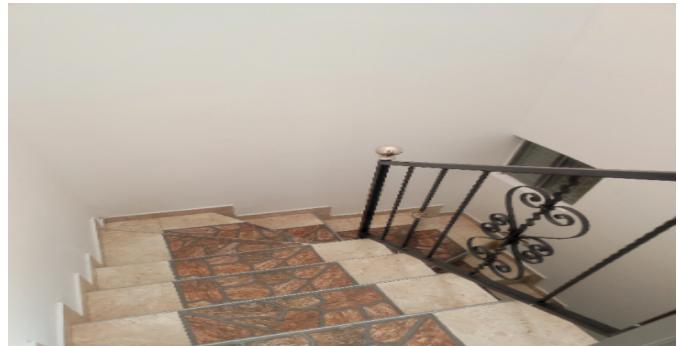
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Closest 2



Habitación 4



Closest 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Áreas o Documentos

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial		Referencia de Recibo:	21011665074
		Formulario No.	26213010546283614005
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. C.I.P.	2. Nombre del Propietario	3. Código Colonia	4. Estado
AAA0240DOWW	YAMILÉ ALEXANDRA LEÓN GUEVARA	005652882500000000	2
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO			
5. Área de terreno en metros	6. Área construida en metros	7. Distrito	8. Clasificación y Tarifa
36.00	149.45	61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	9. Porcentaje de aversión
9. Término	10. Unidad de medida	11. Documento de Identificación (Tipo y Número)	12. Fecha de expedición del pago
6	CC 39575924 - 1	CC 39575924 - 1	
C. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. IMPUESTO A PAGAR	14. IMPUESTO A CARGO	15. SANCIONES	16. TOTAL SALDO A CARGO
12.00	0	0	362.00
D. DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
17. NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL CONTRIBUYENTE	18. DNI	19. DOCUMENTO DE IDENTIDAD	20. VALOR A PAGAR
YAMILÉ ALEXANDRA LEÓN GUEVARA	362.00	149.45	362.00
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	22. DESCUENTO ADICIONAL 1%	23. IMPRESO EN MÓDULO	24. IMPRESO EN MÓDULO
0	0	0	0

Áreas o Documentos

derecho de dominio propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble:

CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL CONSTRUIDA MARCADA COMO CASA Siete B (7B) DE LA MANZANA G DISTINGUIDA EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA CON EL NÚMERO CIENTO CINCO NOVENTA (105-90) DE LA CALLE SESENTA Y CUATRO D (CL. 64D) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., con una cabida o extensión superficialia aproximada de treinta y seis metros cuadrados (36.00M²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de

Áreas o Documentos

Lugar donde se realizó la firma de este documento: Bogotá, Colombia

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231025409784450038 Nro Matrícula: 50C-1875863

Página 1 TURNO: 2023-725395 Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 10:38:09 AM

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

No existe valórate con la firma de su autorizado en la última página.

CIRCUITO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPART. BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: ENIGMATICA VEREDA: ENCANTINA FECHA APERTURA: 16-05-2013 RADICACIÓN: 2013-41153 CON ESCRITURA DE: 14-05-2013 CODIGO CATASTRAL: AAA0240DOWW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NIFP:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA Siete "B" DE LA MANZANA "G" DENTRO DEL LOTE CON AREA DE 36.00 METROS CUADRADOS Y SUS MAJESSES LINDEROS: DIBUJAN UN ESCUADRÓN DE 12.00 METROS EN EXTENSION DE 3.00 MEDIOS Y COINCIDIENDO CON ELLO SE PROPONE DE PEDRO ANTONIO GOMEZ ZIPA, SUR EN EXTENSION DE (3.00 METROS) COINCIDIENDO CON FUTURA VIA PUBLICA ORIENTE EN EXTENSION DE (12.00 METROS) COINCIDIENDO CON LA (CASA) TA DE LA MANZANA G OCCIDENTE EN EXTENSION DE (12.00 METROS) COINCIDIENDO CON EL LOTE (64D) DE PROPIEDAD DE GERMAN BERNAL CHALAH Y OTRA.

AREA DE SUELO: METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS COEFICIENTE: -%

REGISTRO
La guarda de la fe pública

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

AÑO GRAVABLE 2023		FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		No. Referencia Recibo 23012298731		401	
1. CHP AAD24BDQWW 2. DIRECCIÓN CL 64D 105 90 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050001875863		FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		No. Referencia Recibo 23012298731		401	
4. TIPO 5. N.º IDENTIFICACIÓN CC 38875904		6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL LEÓN GUEVARA YARLE ALEXANDRA		7. % PROPIEDAD 100.00%	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN 10. MUNICIPIO CL 64D 105 90	11001
11. OTROS							
12. VALORÓ CATASTRAL \$ 145,940,000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIAL		14. TARIFA 3.0 x MIL	15. % EXENCIÓN 0%	16. % EXCLUSIÓN 0.00%	
17. IMPUESTO A CARGO \$ 438,000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL \$ 0		19. IMPUESTO AJUSTADO \$ 438,000			
20. VALOR A PAGAR VP				Hasta (12000000)	\$ 438,000	Hasta (14672000)	\$ 438,000

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-1016032620/1014270345



PIN de Validación: a67e09f4



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a67e09f4

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

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
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



PIN de Validación: a67e09f4



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 09 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, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: a67e09f4



PIN DE VALIDACIÓN

a67e09f4

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 veintiocho (28) 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