



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1016032620/1014270345

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YENNY LIZETH PARDO ROMERO/SIAD
NIT / C.C CLIENTE	SHARICK OTALVARO PARDO
DIRECCIÓN	1016032620
SECTOR	CL 64D 105 90
BARRIO	Urbano Estrato 2
CIUDAD	El Muelle
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
	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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUEVARA ALVAREZ HERNAN DAVID				
NUM.	734 EscrituraDe	#NOTARIA	64	FECHA	23/03/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0240DOWW				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No posee				
NOMBRE DEL CO	N/A.				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	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

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
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

**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 especifica
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	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	Acorde 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
Demanda / interés	Media

	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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Util	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$274,108,320.00</b>

Valor en letras

Doscientos setenta y cuatro millones ciento ocho mil trescientos veinte Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$274,108,320.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### 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 amoblamiento 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 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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)

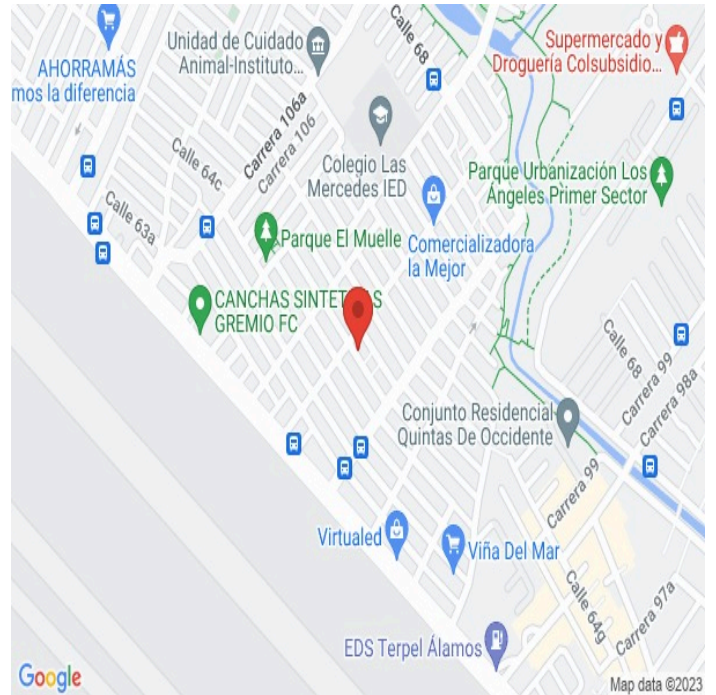
**Latitud:** 4.6980053

**Longitud:** -74.1258304

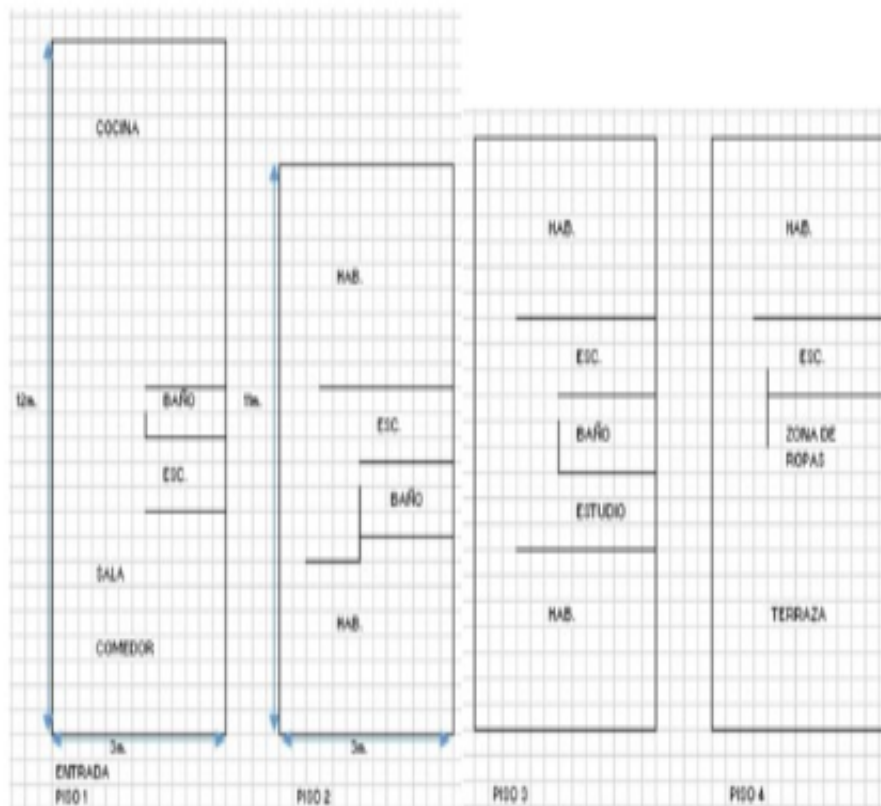
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 41' 52.818"

**Longitud:** 74° 7' 32.9874"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





REGISTRO FOTOGRÁFICO

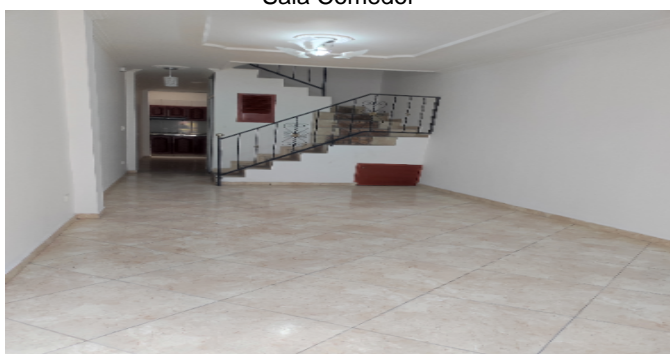
Nomenclatura



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



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Closet 3





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble

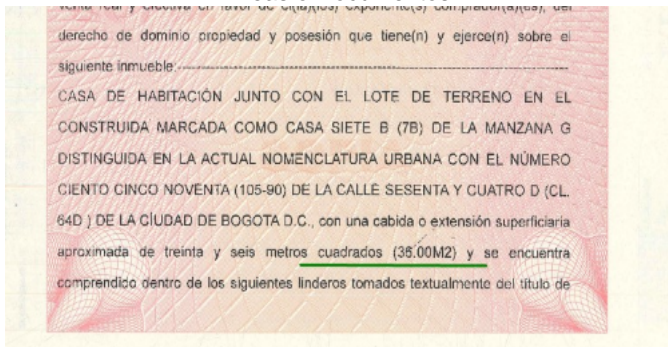


Áreas o Documentos

**Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial** Referencia de Recauda: 21011665074  
Formulario No. 20210105402301405

<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>		<b>4. BARRIO</b>	
1. CANTON	2. MUNICIPIO	3. COGEO	4. BARRIO
AAA0240DOWW	1875663	0056528250000000	2
5. DIRECCIÓN DEL PREDIO		6. DISTRITO	
CL 84D 105 90		61 RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
<b>B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros	7. Área construida en metros	8. DISTRITO	9. DISTRITO
36.00	140.45	61 RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	0 %
10. TITULO	11. DISTRITO	12. DISTRITO	
6	6	CC 39575924 - 1	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
13. NOMBRE Y NOMBRE DE LA EMPRESA		14. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN (Tipo y Número)	
YAMILE ALEXANDRA LEON GUEVARA		CC 39575924 - 1	
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
15. AUTOPAGADO (Base Gravable)	16. IMPUESTO A CARGO	17. IMPUESTO A CARGO	18. IMPUESTO A CARGO
AA	0	0	0
19. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	20. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	21. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	22. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL
IA	0	0	0
23. VALOR A PAGAR	24. VALOR A PAGAR	25. VALOR A PAGAR	26. VALOR A PAGAR
352,000	352,000	352,000	352,000
27. DESCUENTO ADICIONAL 1%	28. DESCUENTO ADICIONAL 1%	29. DESCUENTO ADICIONAL 1%	30. DESCUENTO ADICIONAL 1%
0	0	0	0
31. INTERÉS POR ATRASO	32. INTERÉS POR ATRASO	33. INTERÉS POR ATRASO	34. INTERÉS POR ATRASO
0	0	0	0

Áreas o Documentos



Áreas o Documentos

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

Certificado generado con el Pin No: 231025409784450038 Nro Matricula: 50C-1875663  
Página 1 TURNO: 2023-725395

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 10:38:09 AM

**"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: RSC - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO. BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA  
FECHA ABERTURA: 14-05-2013 RADICACIÓN: 2013-41183 CON ESCRITURA DE: 14-05-2013  
CODIGO CATASTRAL: AAA0240DOWW CATASTRAL ANT.: SIN INFORMACIÓN  
NÚMERO: 1875663




**ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS  
CASA SIETE "B" DE LA MANZANA "G" JUNTO CON EL LOTE CON ÁREA DE 36.00 METROS CUADRADOS (36.00M2) Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS TOMADOS TEXTUALMENTE DEL TÍTULO DE ESCRITURA DE TRADICIÓN Y CERTIFICADO DE TRADICIÓN NÚMERO 50C-1875663 DE LA LEY 1578 DE 2012 LINDEROS NORTE EN EXTENSIÓN DE (3.00 METROS) DANDO CON EL LOTE (105-90) DE LA CALLE SESENTA Y CUATRO D (CL. 64D) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. LINDEROS SUR EN EXTENSIÓN DE (3.00 METROS) DANDO CON LA CALLE SESENTA Y CUATRO D (CL. 64D) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. LINDEROS OCCIDENTE EN EXTENSIÓN DE (12.00 METROS) DANDO CON EL LOTE (105-90) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. LINDEROS ORIENTE EN EXTENSIÓN DE (12.00 METROS) DANDO CON EL LOTE (105-90) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. LINDEROS SUR EN EXTENSIÓN DE (3.00 METROS) DANDO CON LA CALLE SESENTA Y CUATRO D (CL. 64D) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

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

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

<b>AÑO GRAVABLE</b> <b>2023</b>		 <b>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b>		<b>FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>		No. Referencia Recibido: 23012298731 <b>401</b>			
Factura Número: 2023001041822986513									
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>									
1. GHP: AAA0240DOWW		2. DIRECCIÓN: CL 64D 105 90			3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01875863				
<b>B. DATOS DEL COSEGUENTE</b>									
4. TIPO 5. NÚM. IDENTIFICACIÓN: CC 38875824		6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL: LEÓN GUEVARA YABELE ALEXANDRA			7. % PROPIEDAD: 100.000		8. CALIDAD: PROPIETARIO		9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN 10. MUNICIPIO: CL 64D 105 90 11001
11. OTROS:									
<b>C. LIQUIDACIÓN FACTURA</b>									
12. VALUO 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				
<b>D. PAGO CON DESCUENTO</b>									
20. VALOR A PAGAR: VP		Hasta (12/31/2023): \$ 438,000			Hasta (14/03/2023): \$ 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 --- **Eta**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1016032620/1014270345**





PIN de Validación: a67e09f4



## 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 avaluador 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](mailto: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