


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1072494091**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	CESAR IVAN PUERTO POVEDA
NIT / C.C CLIENTE	1072494091
DIRECCIÓN	KR 123 64C 37
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Engativá Zona Urbana
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)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	POVEDA CORTES DORIS MERCEDES				
NUM.	2385 EscrituraDe	NOTARIA	51	FECHA	29/07/2002
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0068TACN				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No posee				
NOMBRE DEL CO	N/A.				
NUNTO/EDIFICI					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
CASA	50C-1288645

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la KR 123 64C 37, barrio catastral Engativá Zona Urbana, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se observa un inmueble de 3 pisos.

**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	2	Estudio	0	Alcobas	7
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	4	Balcón	0

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	SI				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 523,727,626.32**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 236,882,005.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE:** No

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CAJAHONOR, tiene como política, que en el certificado de tradición, debe decir casa, o registrar construcción. Esto hace falta, debe realizarlo.

**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: 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**

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Según Norma	No específica
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 Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	145.80 m2.	Frente	6 m.
Forma	Regular	Fondo	24.30 m.
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.24

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 2021
Antejardín	No se exige
Uso principal	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3m.
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	3

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	145.80

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	145.80
AREA PISO 1	M2	140.80
AREA PISO 2	M2	75
AREA PISO 3	M2	33.60
AREA TOTAL	M2	249.40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	145.80
AREA CONSTRUIDA	M2	150.80
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	224.431.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	145.80
AREACONSTRUIDA PRIMER PISO	M2	127.44
AREACONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	75
AREACONSTRUIDA TERCER PISO	M2	33.60
AREA TOTAL	M2	236.04

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

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	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 123 64C 37

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

**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	145.80	M2	\$1,967,524.00	54.77%	\$286,864,999.20
Area Construida	CONSTRUCCIÓN 1ER. PISO	127.44	M2	\$1,071,038.00	26.06%	\$136,493,082.72
Area Construida	CONSTRUCCIÓN 2DO. PISO	75	M2	\$1,071,038.00	15.34%	\$80,327,850.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN 3ER. PISO	33.60	M2	\$596,479.00	3.83%	\$20,041,694.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$523,727,626.32</b>
Valor en letras			Quinientos veintitrés millones setecientos veintisiete mil seiscientos veintiséis Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**
**\$523,727,626.32**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	18
<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 KR 123 64C 37, barrio catastral Engativá Zona Urbana, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se observa un inmueble de 3 pisos.

**Jurídica:** Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones al dominio.

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje internamente.

**Entorno:** El vecindario 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 tres pisos distribuida internamente de la siguiente manera: Primer piso: Garaje y baño social. Apto. 2 habitaciones, zona de ropas, cocina, y baño social. Apto. 2 habitaciones, baño social, patio de ropas, cocina y sala. Segundo piso: 2 habitaciones, patio interno, cocina, baño, comedor y sala. Tercer piso: habitación, zona de ropas y terraza.

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

NOTA: El tercer piso se encuentra en obra gris.

### 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.

**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.



# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. ENGATIVA ZONA URBANA	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3108068062	24	96	\$1,480,000	\$142,080,000
2	B. ENGATIVA ZONA URBANA	\$289,000,000	0.95	\$274,550,000	3158212109	55	165	\$1,010,000	\$166,650,000
3	B. ENGATIVA ZONA URBANA	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	3102924564	93	360	\$870,000	\$313,200,000
Del inmueble						145.80			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,920,000	\$1,996,667	1.0	1.0	1.00	\$1,996,667
2	\$107,900,000	\$1,961,818	1.0	1.0	1.00	\$1,961,818
3	\$180,800,000	\$1,944,086	1.0	1.0	1.00	\$1,944,086
					PROMEDIO	\$1,967,523.62
					DESV. STANDAR	\$26,750.61
					COEF. VARIACION	1.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,967,524.00	AREA	145.80	TOTAL	\$286,864,999.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$286,864,999.20					

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/linterama/bogota/7267025>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/10228950>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-mercedes/bogota/7267155>

# REPOSICION

## CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	249.40
Area construida vendible	202.44
Valor M2 construido	\$1,809,430
Valor reposición M2	\$366,301,009
Valor reposición presupuesto M2	\$1,809,430
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,447,544
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,071,038
Valor adoptado depreciado	\$1,071,038
<b>Valor total</b>	<b>\$216,820,933</b>

## CONSTRUCCIÓN PISO 3

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	249.40
Area construida vendible	33.60
Valor M2 construido	\$1,809,430
Valor reposición M2	\$60,796,848
Valor reposición presupuesto M2	\$1,809,430
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$904,715
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$596,479
Valor adoptado depreciado	\$596,479
<b>Valor total</b>	<b>\$20,041,694</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
KR 123 64C 37 | Engativá Zona Urbana | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.7159233

**Longitud:**-74.1413282

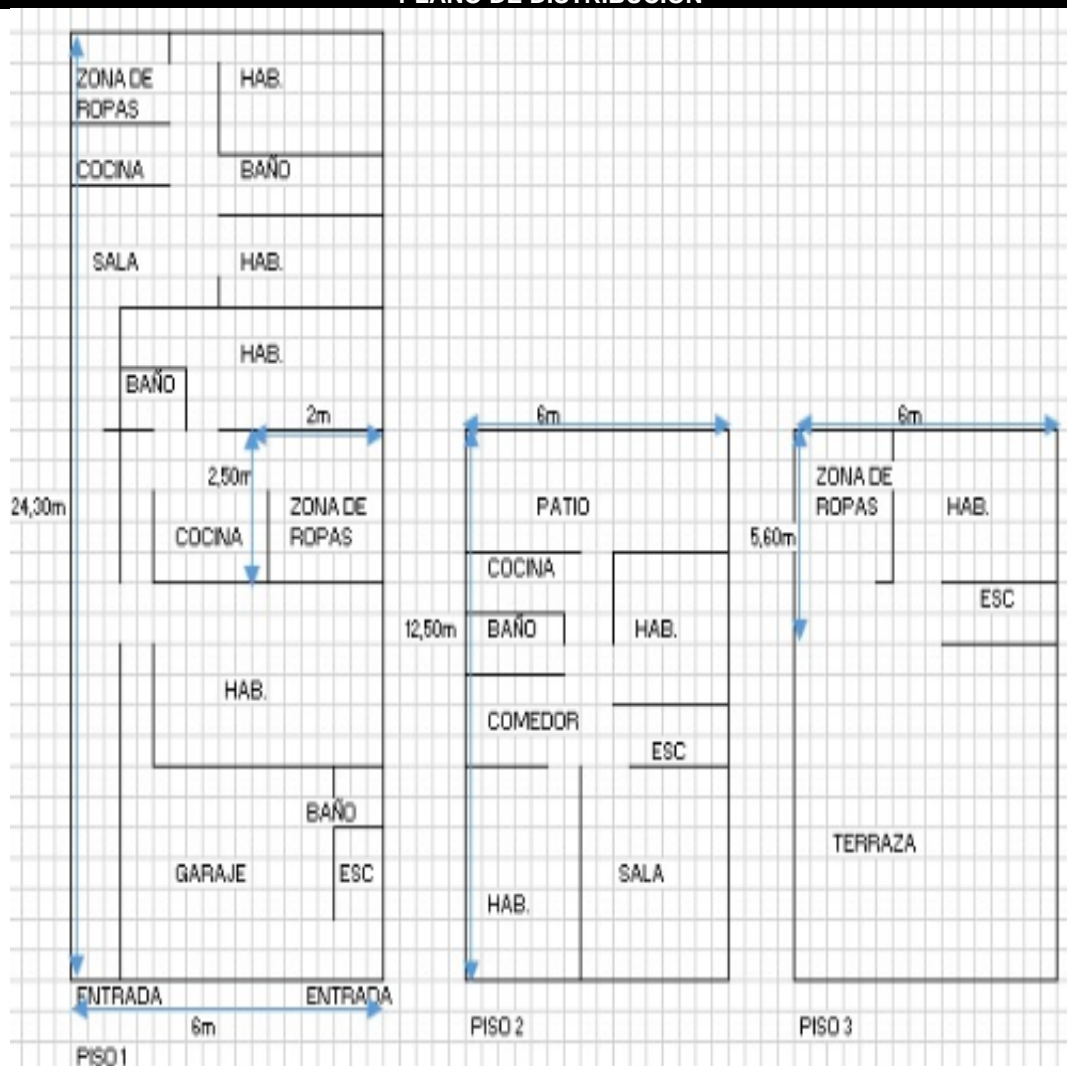
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 42' 57.3228"

**Longitud:**74° 8' 28.7808"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



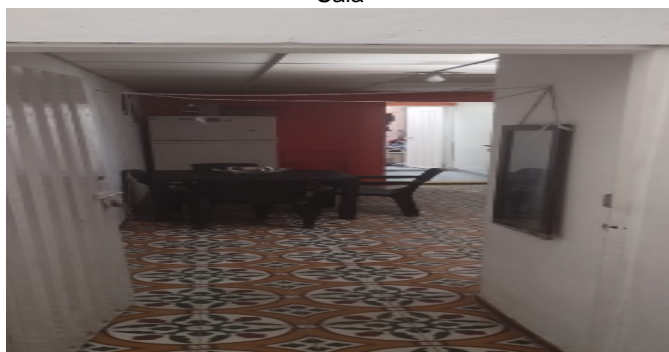
Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Cocina





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Terraza Inmueble



Garaje



Áreas o Documentos

cuatro - treinta y cinco (64-35) de la carrera ciento veintitrés (123) de la ciudad de Bogotá, con una extensión superficial de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (145.80mts²), cuyos linderos son: POR EL NOROESTE en extensión de veinticuatro metros con treinta centímetros (24.30mts) con lote vendido al Sr. Alvaro Roza Cruz; POR EL NUESTRE: En extensión de seis metros con ciento veinticinco milímetros (6.125mts) con la calle trece (13) de la nomenclatura urbana. POR EL NOROESTE: En extensión de cinco metros ochocientos sesenta y cinco milímetros (5.875mts), con terrenos que son o fueron de Bethesda Farieta. POR EL SURESTE: En extensión de veinticuatro metros con treinta centímetros (24.30mts), con la otra parte del terreno en mayor extensión hoy vendida a Sandra Guacaneme.

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 050-1288645.4

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada [www.registro.gov.co](http://www.registro.gov.co)

**SNR** OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA  
Nro Matricula: 50C-1288645

Certificado generado con el Pin No: 231025653284499706  
Pagina 1 TURNO: 2023-727612

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 08:37:01 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO. BOGOTA D.C. MUNICIPIO BOGOTA D.C. VEREDA: BOGOTA D.C.  
FECHA APERTURA: 13-02-1992 RADICACION: 528414 CON SIN INFORMACION DE: 27-01-1992  
CODIGO CATASTRAL: AAA0068TACN CODIGO CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARGA Y LINDEROS  
LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ENGATIVA CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE 145.80 M2, CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA N.º 727 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1991, NOTARIA N.º DE BOGOTA SEGUN DESPACHO N.º 11 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS, AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS  
COEFICIENTE: %

Áreas o Documentos

**FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

AÑO GRAVABLE: 2023

No Referencia: 23010992543

Factura Número: 2023001041809925016

1. CDP: AAA0068TACN

2. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

3. MATRICULA INMOBILIARIA: 050-1288645

4. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

5. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

6. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

7. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

8. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

9. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

10. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

11. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

12. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

13. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

14. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

15. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

16. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

17. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

18. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

19. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

20. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

21. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

22. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

23. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

24. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

25. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

26. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

27. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

28. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

29. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

30. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

31. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

32. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

33. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

34. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

35. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

36. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

37. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

38. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

39. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

40. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

41. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

42. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

43. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

44. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

45. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

46. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

47. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

48. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

49. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

50. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

51. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

52. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

53. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

54. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

55. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

56. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

57. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

58. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

59. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

60. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

61. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

62. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

63. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

64. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

65. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

66. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

67. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

68. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

69. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

70. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

71. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

72. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

73. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

74. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

75. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

76. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

77. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

78. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

79. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

80. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

81. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

82. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

83. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

84. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

85. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

86. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

87. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

88. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

89. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

90. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

91. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

92. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

93. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

94. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

95. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

96. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

97. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

98. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

99. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

100. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

Áreas o Documentos

**Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo: 21016879271

Formulario No: 2021201041809925016

AÑO GRABABLE: 2023

1. CDP: AAA0068TACN

2. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

3. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

4. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

5. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

6. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

7. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

8. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

9. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

10. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

11. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

12. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

13. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

14. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

15. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

16. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

17. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

18. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

19. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

20. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

21. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

22. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

23. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

24. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

25. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

26. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

27. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

28. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

29. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

30. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

31. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

32. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

33. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

34. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

35. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

36. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

37. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

38. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

39. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

40. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

41. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

42. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

43. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

44. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

45. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

46. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

47. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

48. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

49. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

50. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

51. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

52. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

53. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

54. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

55. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

56. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

57. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

58. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

59. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

60. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

61. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

62. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

63. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

64. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

65. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

66. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

67. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

68. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

69. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

70. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

71. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

72. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

73. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

74. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

75. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

76. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

77. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

78. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

79. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

80. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

81. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

82. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

83. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

84. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

85. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

86. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

87. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

88. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

89. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

90. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

91. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

92. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

93. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

94. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

95. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

96. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

97. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

98. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

99. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

100. DISTRICCIÓN: KR 123 456 78

## 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 --- **Etapas:** 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 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-1072494091**



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 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](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