



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93478654

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	SAIN CUTIVA LOZANO				FECHA VISITA	09/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	93478654				FECHA INFORME	10/11/2023
DIRECCIÓN	KR 98B 65 48 SUR INT 133				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	Ciudadela El Recreo II				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA					
IDENTIFICACIÓN	14254793					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	Yara Viuche Oscar Erney					
NUM.	3570 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA	22/10/2019	M. INMOB.	Nº
ESCRITURA	Propiedad				CASA # 133	50S-40367013
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA						
CEDULA	S/I.					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0163ZXOE					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Kasay 2.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$60.000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	00.4294%					

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa IN 133, ubicada en la KR 98B 65 48 SUR, Conjunto Residencial Kasay 2, barrio catastral Ciudadela El Recre II, de la ciudad de Bogotá D.C.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 82,539,406.56

VALOR ASEGURABLE \$ COP 82,539,407.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 013: Afectación a vivienda familiar. ANOTACIÓN Nro. 014: Prohibición de transferencia. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.

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: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1und/PH232
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1242 del 04/06/2021 Notaría 45 Bogotá. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto Pot 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.80	AREA	M2	34.86
AREA PRIVADA	M2	34.86	AVALUO	PESOS	61.842.00
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.84	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	35	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.86
			AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.84

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 98B 65 48 SUR INT 133 | Ciudadela El Recreo II | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1242, fecha: 04/06/2001, Notaría: 45 y ciudad: BOGOTÁ D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

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	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2001

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA # 133	34.86	M2	\$2,221,096.00	93.81%	\$77,427,406.56
Area Privada Libre	AREA LIBRE PRIVADA	2.84	M2	\$1,800,000.00	6.19%	\$5,112,000.00
TOTALES					100%	\$82,539,406.56

Valor en letras

Ochenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$82,539,406.56

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 IN 133, ubicada en la KR 98B 65 48 SUR, Conjunto Residencial Kasay 2, barrio catastral Ciudadela El Recre II, de la ciudad de Bogotá D.C.

Jurídica: Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 013: Afectación a vivienda familiar. ANOTACIÓN Nro. 014: Prohibición de transferencia. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 100 parqueaderos comunales para residentes y 2 parqueaderos para visitantes, de acuerdo a información en visita.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 1242, Fecha escritura: 04/06/2001, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: \$60.000 Total unidades: 1und/PH232 Condiciones: Solo construcción Nro. Pisos: 3 Portería: Si Horario vigilancia:

Administración: \$80.000, Total unidades: Tuna/11232, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portero: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura. Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. **Salvedades.** El presente avaluo 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. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$2,343,049.33	3015085498
2	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$2,103,571.43	3213948519
3	CONJUNTO CONTIGUO	3	\$168,000,000	0.95	\$159,600,000		\$		\$	\$2,216,666.67	3003733779
	Del inmueble	2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	44.6	44.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,343,049.33
2	22	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,103,571.43
3	22	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
	22 años									
									PROMEDIO	\$2,221,095.81
									DESV. STANDAR	\$119,800.37
									COEF. VARIACION	5.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,340,896.18	TOTAL	\$81,603,640.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,101,295.44	TOTAL	\$73,251,158.97
VALOR TOTAL	\$77,427,406.56			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/quintas-del-recreo-el-tibogota/10078501>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/agrupacion-alicante-el-tibogota/7781812>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-el-recreo/bogota/7840099>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 98B 65 48 SUR INT 133 | Ciudadela El Recreo II | Bogotá D.C.
| Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

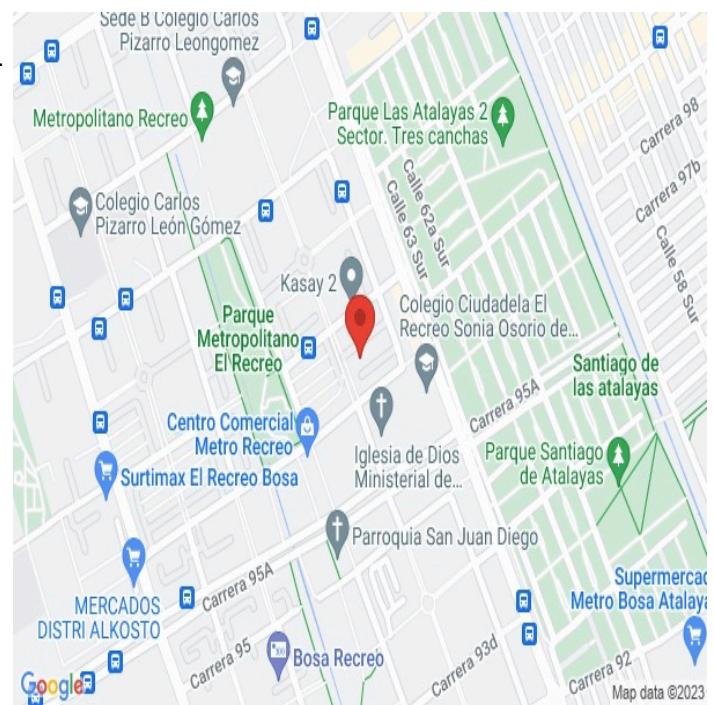
Latitud: 4.6341209

Longitud: -74.1999713

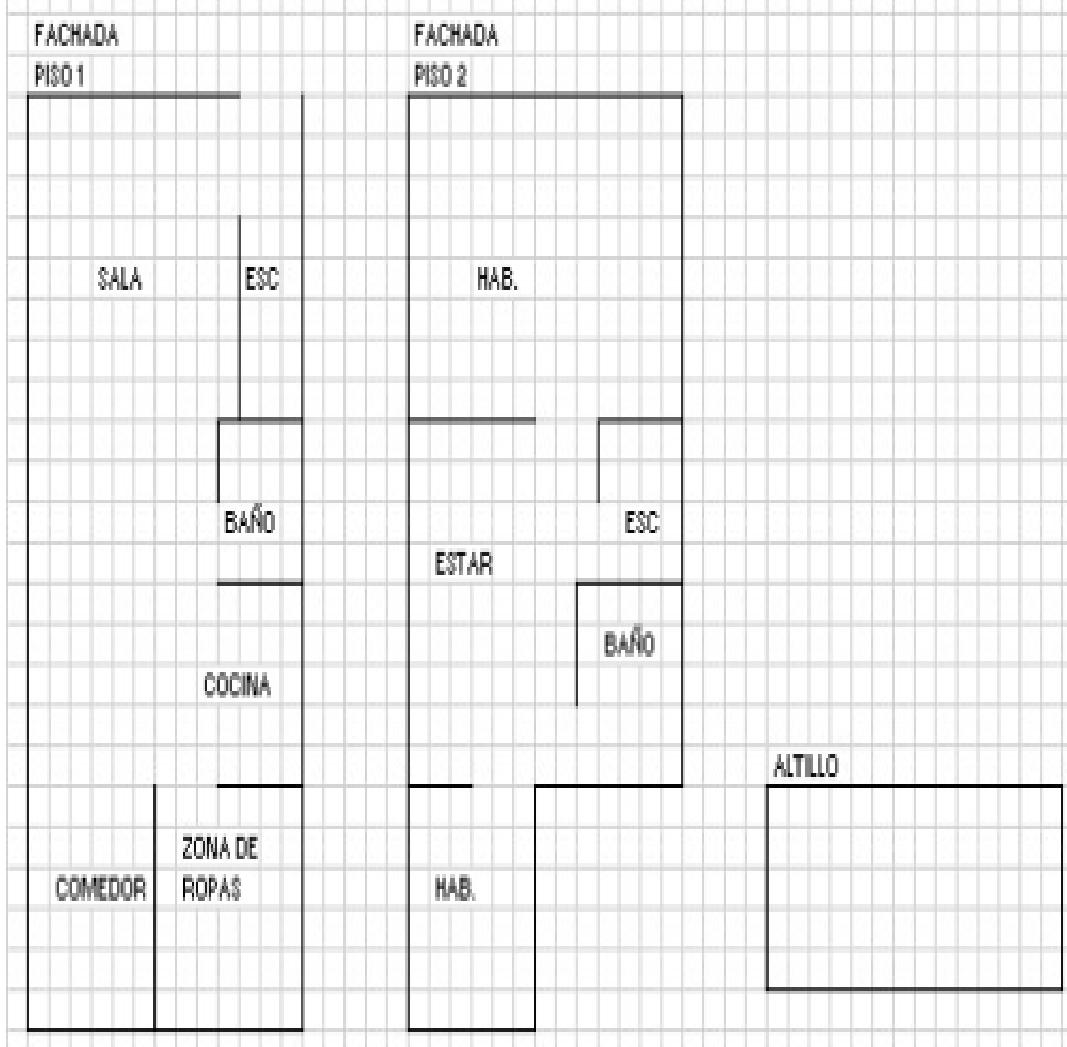
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 2.8356''

Longitud: 74° 11' 59.8956''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

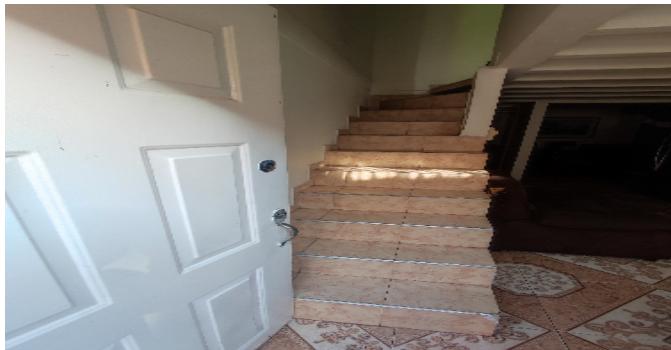
Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal

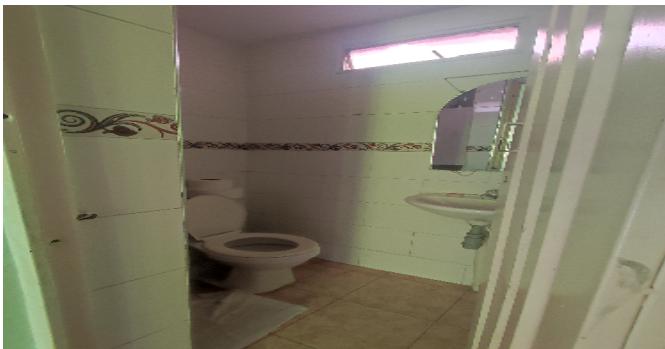


Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 2



Garajes ComunalesCJ



Sala SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Áreas o Documentos

ORIENTE: En linea recta: del mojón número trescientos diecinueve M (319M) al mojón número trescientos dieciocho M (318M) con una distancia de ochenta y nueve metros (89.00 mts) lindando con vía vehicular Y-8 de la misma ciudadela. — La unidad privada objeto de esta compraventa se determina así:

INTERIOR CIENTO TREINTA Y TRES (133): El acceso al conjunto es en la CARRERA 112 BIS NUMERO 65-48 SUR. El área total construida de la casa es de treinta y ocho punto ochenta metros cuadrados (38.80 M²), de los cuales treinta y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (34.86 M²) corresponden al área privada y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados (3.94 M²) corresponden al área común de muros de fachada, muros estructurales divisorios los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural y su área libre privada en patio es de dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados (2.84 M²). La casa se desarrolla en dos niveles así: NIVEL UNO O PRIMER PISO: Sus linderos y muros estructurales comunes de por medio son: Partiendo del punto 1 al punto 2 en linea recta y en distancia de cinco punto treinta y tres metros (5.33 mts) con el interior ciento treinta y cuatro (134). Del punto 2 al punto 3 en linea quebrada y en distancias sucesivas de uno punto cincuenta y nueve metros (1.59 mts), dos punto cero cinco metros (2.05 mts), uno punto setenta y un metros (1.71 mts) parte con zona libre privada de ésta unidad privada y parte con el interior noventa y ocho (98). Del punto 3 al punto 4 en

Áreas o Documentos

La firma de este documento podrá verificarse en la página certificada anteriormente en la parte superior.

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 231030272284683504 Nro Matrícula: 505-40367013
Página 1 TURNO: 2023-411020 Impreso el 30 de Octubre de 2023 a las 07:43:57 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"
No tiene validez sin la firma del registrante en la última página
CIRCUITO REGISTRAL: 505 - BOGOTÁ ZONA SUR DEPART: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C.
FECHA APERTURA: 15-06-2001 RADICACIÓN: 2001-34209 CEN. OFICIO: DE: 05-06-2001
COODINADA CATASTRAL: AAA1612XZ0ECC0 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
Comprado en OFICIO Nro 1242 de fecha 04-06-2021 en NOTARIA 45 de BOGOTÁ D.C. INTERIOR 133 con área de 34.86 M² con coeficiente de 0.4294% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO DE REGISTRO
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE
AREA-HABITABLES METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA-METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: %
COMPLEMENTACION:
DISEÑO URBANO "EL ARTE DE CONSTRUIR S.A.", ADQUIRIO POR COMPRA A METROVIMENDA, EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL POR E. 807 DEL 25-04-2001 NOTARIA 11 DE BOGOTÁ D.C. ESTE LOTEO POR E. 3910 DEL 28-12-2000 NOTARIA 11 DE BOGOTÁ D.C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

AÑO GRABABLE		FACTURA IMUESTO PREDIAL UNIFICADO		No Referencia	401	
				Factura Número:	2023001041815702901	
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		B. DIRECCION		C. MATRIZILLA PARROQUIAL		
1. NOMBRE DE LA PERSONA NATURAL		2. DIRECCION		3. MATRIZILLA PARROQUIAL		
4. TIPO 5. NÚ. IDENTIFICACION		6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL		7. % COMISIONADO		
7. UNIDAD		8. CALLE/AVENIDA/CRISTAL/CLUB/ETC.		9. DIRECCION DE NOTIFICACION		
				10. MUNICIPIO		
11. OTROS						
C. LIQUIDACION FACTURA						
12. AVANZO CATASTRAL		13. DESTINO HACENDARIO		14. TARIFA		
14.842.800		15. % COMISIONADO		16. % EXCEPCION PARCIAL		
17. IMPUESTO A CARGO		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL		19. IMPUESTO ABUTIDO		
182.800		5.000		57.000		
D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA		HASTA		
20. VALOR A PAGAR		MP		TD		
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD		TD		
22. DESCUENTO ADICIONAL		DR		DR		
23. TOTAL A PAGAR		TP		TP		

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-93478654



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