


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-80235410**
**RESUMEN EJECUTIVO**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>CLIENTE</b>           | ERIC CRISTHIAN TAPIAS VILLAMIL                          |
| <b>NIT / C.C CLIENTE</b> | 80235410  |
| <b>DIRECCIÓN</b>         | AV TIERRA NEGRA # 34 - 24 42 SOACHA<br>APTO 404 TORRE 5 |
| <b>SECTOR</b>            | Urbano Estrato 3  |
| <b>BARRIO</b>            | CIUDAD VERDE  |
| <b>CIUDAD</b>            | Soacha  |
| <b>DEPARTAMENTO</b>      | Cundinamarca  |
| <b>PROPOSITO</b>         | Modelo 8-14   |
| <b>TIPO AVALUO</b>       | valor comercial   |
| <b>VALUADOR</b>          | MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO                             |
| <b>IDENTIFICACIÓN</b>    | 79803347  |

**ANTECEDENTES**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>FECHA VISITA</b>     | 24/11/2023                                      |
| <b>FECHA INFORME</b>    | 27/11/2023                                      |
| <b>DIRIGIDO A</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| <b>EDAD (AÑOS)</b>      | 11 años   |
| <b>REMODELADO</b>       |   |
| <b>OCUPANTE</b>         | Desocupado                                      |
| <b>TIPO DE INMUEBLE</b> | Apartamento                                     |
| <b>USO ACTUAL</b>       | Vivienda  |

**ASPECTOS JURIDICOS**

|                              |                                    |             |       |              |            |
|------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|--------------|------------|
| PROPIETARIO                  | TRUJILLO URQUIJO BETTY             |             |       |              |            |
| NUM.                         | 4178 EscrituraDe                   | NOTARIA     | 53    | FECHA        | 21/06/2012 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                          |             |       |              |            |
| CIUDAD                       | Soacha                             |             | DEPTO | Cundinamarca |            |
| ESCRITURA                    |                                    |             |       |              |            |
| CEDULA                       | 00-00-00-00-0027-0901-9-05-04-0004 |             |       |              |            |
| CATASTRAL                    |                                    |             |       |              |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No disponible                      |             |       |              |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CO GERANIO ETAPA 1                 |             |       |              |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                              | MENSUALIDAD | 70000 | VRxM2        | 1533.74    |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.2821%                            |             |       |              |            |

|                  |            |
|------------------|------------|
| <b>M. INMOB.</b> | <b>N°</b>  |
| TO 5 AP 404 ET 1 | 051-136296 |

**OBSERVACIONES GENERALES**

Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal.

**ACABADOS**

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

**DEPENDENCIAS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 115,656,324**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 115,656,324**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio: anotación 5 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación

**NOMBRES Y FIRMAS**

  
 MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
 Perito Actuante  
 C.C: 79803347  
 RAA: AVAL-79803347

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |                |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad          | Residencial.   |
| Uso principal              | Vivienda       |
| Tipo de proyecto           | Apartamento    |
| Total unidades de vivienda | 1 UND / PH 552 |
| Garajes                    | No tiene No.   |
| Tipo de Garaje             |                |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2059 DEL 12-04-2012 NOTARIA 53 DE BOGOTÁ D.C.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No 46 Diciembre 27 de 2000

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR        |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|--------------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 49.55 | AREA                  | M2    | 46           |
| AREA PRIVADA            | M2  | 45.64 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | \$76.969.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR        |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 46.34 | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 45.64        |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

AV TIERRA NEGRA # 34 - 24 42 SOACHA APTO 404 TORRE 5 | CIUDAD VERDE | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2059, fecha: 12/04/2012, Notaría: 53 y ciudad: BOGOTÁ.

**SECTOR**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 100-200           |
| Escolar           | Bueno                 | 100-200           |
| Asistencial       | Bueno                 | 100-200           |
| Estacionamientos  | No hay                | mas de 500        |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: 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                     | reticular celulado |
| Avance(En construcción)  | 100%               |
| Estado de conservación   | Bueno              |
| N° de Pisos              | 6                  |
| N° de Sótanos            |                    |
| Vida Útil                | 100                |
| Vida Remanente           | 89                 |
| Estructura               | Industrializado    |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación    |                    |
| Daños previos            | NO                 |
| Ubicación                | Solo construcción  |

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                                   |
| Cubierta                | teja de fibrocemento                 |
| Fachada                 | ladrillo a la vista                  |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                       |
| Irregularidad Planta    | No                                   |
| Irregularidad Altura    | No                                   |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción     | 2012                                 |

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | TO 5 AP 404 | 45.64 | M2     | \$2,534,100.00 | 100.00%     | \$115,656,324.00     |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$115,656,324</b> |

Valor en letras

Ciento quince millones seiscientos cincuenta y seis mil trescientos veinticuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$115,656,324**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal.

**Jurídica:** Limitación al dominio: anotación 5 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 110 sitios de parqueo comunal para vehículos y 106 sitios de parqueo demarcados para motos.

**Entorno:** Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio. El conjunto se encuentra ubicado una cuadra al norte del Centro Comercial Miraflores y de la Clínica Avidanti Ciudad Verde.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2059, Fecha escritura: 12/04/2012, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 70000, Total unidades: 1 UND / PH 552, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: 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: Si, Gimnasio: No, Biciclero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para los baños, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baños, cocina y zona de ropas, puertas interiores y closets en madera, ventanería en aluminio.

### 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                   | Mismo Conjunto | 4        | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,470,000.00 | 3247750555 |
| 2                   | Mismo Conjunto | 2        | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,557,692.31 | 3227516782 |
| 3                   | Mismo Conjunto | 5        | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,714,285.71 | 3115686469 |
| 4                   | Mismo Conjunto | 2        | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,331,818.18 | 3216103135 |
| 5                   | Mismo Conjunto | 2        | \$128,000,000 | 0.95 | \$121,600,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,251,851.85 | 3044982268 |
| <b>Del inmueble</b> |                | <b>4</b> |               |      |                | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| # | EDAD           | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 11             | 50              | 50           | 1.05            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1.05                | \$2,593,500.00 |
| 2 | 11             | 52              | 52           | 1.05            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1.05                | \$2,685,576.93 |
| 3 | 11             | 48              | 42           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 0.95                | \$2,578,571.42 |
| 4 | 11             | 55              | 55           | 1.05            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1.05                | \$2,448,409.09 |
| 5 | 11             | 54              | 54           | 1.05            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1.05                | \$2,364,444.44 |
|   | <b>11 años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,534,100.38 |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$127,060.29   |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 5.01%          |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,661,160.67 | <b>TOTAL</b> | \$121,455,372.77 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,407,040.09 | <b>TOTAL</b> | \$109,857,309.55 |
| VALOR TOTAL  | \$115,656,324.00 |                |              |                  |

## Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

## Enlaces:

1.-Tomada en sitio

2.-Tomada en sitio

3.-Tomada en sitio

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-almendro/soacha/10288166>

5.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-almendro/soacha/10261130>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
AV TIERRA NEGRA # 34 - 24 42 SOACHA APTO 404 TORRE 5 |  
CIUDAD VERDE | Soacha | Cundinamarca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.608066

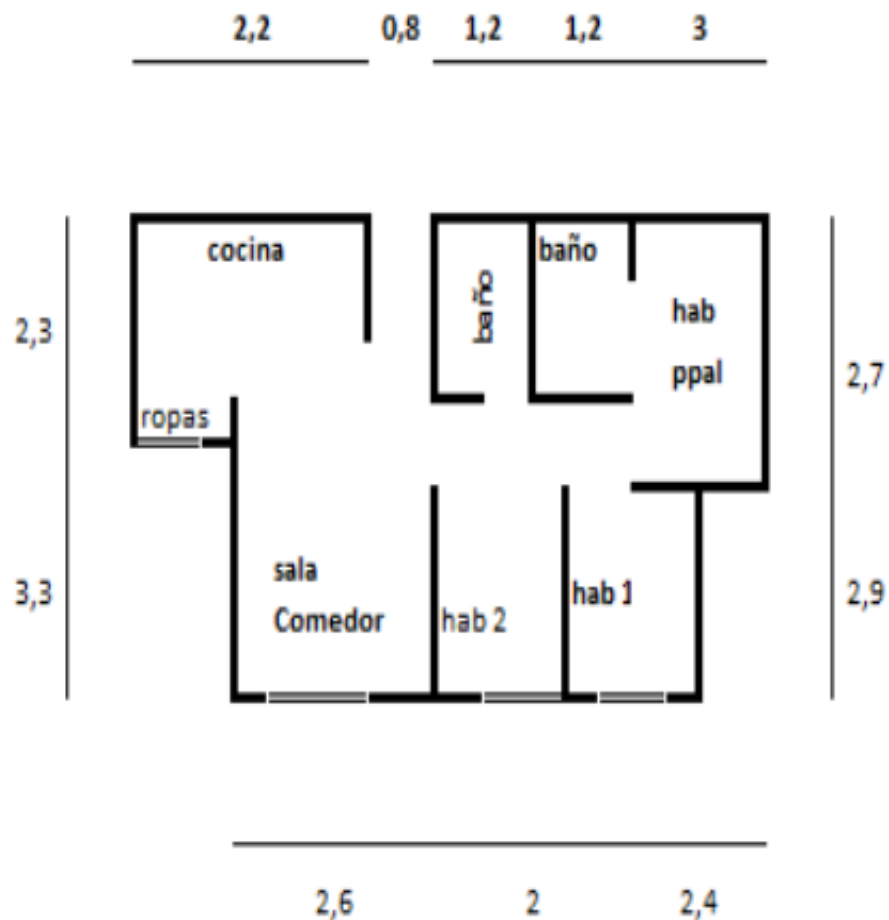
**Longitud:** -74.217613

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 36' 29.037''

**Longitud:** 74° 13' 3.4068''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





# FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



# FOTOS General

Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ





## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



## 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-80235410





PIN de Validación: a8c209f6



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8c209f6



## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8c209f6



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 de Validación: a8c209f6



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



## PIN DE VALIDACIÓN

**a8c209f6**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal