



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRLEAS\_1015451824

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN NICOLAS LOPEZ TOVAR
NIT / C.C CLIENTE	1015451824
DIRECCIÓN	KR 116B 72F 70 TO 3 AP 104
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Villas de Alcalá
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/11/2023
FECHA INFORME	01/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NIETO GARCIA SILVIA PATRICIA						
NUM. ESCRITURA	2892 Escritura De #NOTARIA	50	FECHA	16/11/2017			
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	005668850300301004						
CHIP	AAA0261FZHK						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO VI PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	94000	VRxM2	2640.45		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.12%						

M. INMOB.	N°
TO 3 AP 104	50C-2010708
NRO. GARAJE	MATRICULA
Comunales	Comunales

#### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 116B 72F 70 TO 3 AP 104

Al inmueble se llega así: CL 74, KR 116C, KR 114A. Apartamento vivienda tipo VIS.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 150,014,697**

**VALOR ASEGUARABLE \$ COP 150,014,697**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Apartamento vivienda tipo VIS.

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
**GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO**  
 Perito Actuante  
 C.C: 30050594  
 RAA: AVAL-30050594

  
**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: 648 UNDS
Garajes	Si tiene <b>No.</b> Comunales
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1279 del 02-06-2017 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 555 DEL 2021.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.60	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$93.241.000
AREA PRIVADA	M2	35.60			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	35.60	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	35.60

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 116B 72F 70 TO 3 AP 104 | Villas de Alcalá | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1279, fecha: 02/06/2017, Notaría: 50 y ciudad: Bogotá.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	6
Nº de sótanos	0
Vida útil	100
Vida remanente	94
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2017

### Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. 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: Cl 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 3 AP 104	35.60	M2	\$4,213,896.00	100.00%	\$150,014,697.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,014,697</b>

Valor en letras Ciento cincuenta millones catorce mil seiscientos noventa y siete Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$150,014,697  
OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Se observa construcciones cercanas de similares tipologías y altura al inmueble objeto de avalúo.

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** Los garajes son comunales asignados por la administración a través de sorteo. Información dada en visita. De acuerdo a la escritura aportada:

**21.2. No esenciales.** Son los bienes no esenciales en razón de su uso, necesarios para la existencia, seguridad, conservación del Conjunto y el uso y disfrute de los bienes de dominio particular tales como salón múltiple común, portería, edificación para basuras, parqueaderos comunes, zonas verdes comunales, zonas exteriores que no formen parte de accesos y circulaciones y los elementos comunales o accesorios de servicios, aparatos de iluminación y dependencias comunales.

**Entorno:** El barrio Villa de Alcalá en Engativá, Bogotá, cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros de salud. El impacto ambiental puede variar, pero generalmente se busca preservar espacios verdes y promover prácticas sostenibles. Las vías, clave para la movilidad, incluyen calles residenciales y principales que conectan con el resto de la ciudad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1279, Fecha escritura: 02/06/2017, Notaría escritura: 50, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 94000, Total unidades: 1 UND / PH: 648 UNDS, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No

**Estructura:** La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. 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, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado.

PISOS: Pisos en madera laminada, MUROS: pintados y pañetados, BAÑOS: pisos y muros enchapados en cerámica, división en vidrio templado, gabinete en madera. COCINA: pisos y muros enchapados en cerámica, gabinetes en madera, mesón en granito. PUERTAS Y VENTANAS: puerta principal metálica, interiores en madera.

### 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 valuaria 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	MONTECARLO	6	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$4,095,555.56	3132617894
2	MONTECARLO	1	\$199,000,000	0.97	\$193,030,000		\$		\$	\$4,289,555.56	3177010804
3	MONTECARLO	4	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$4,095,555.56	3102861877
4	MONTECARLO	6	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$		\$	\$3,987,777.78	3106160255
5	Gran granada - Bogotá	6	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$		\$	\$3,880,000.00	3107725763
Del inmueble		APT O 104		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	50	45	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$4,300,333.34
2	7	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,289,555.56
3	7	50.2	45	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$4,218,422.23
4	7	50.20	45	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$4,187,166.67
5	9	50	45	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$4,074,000.00
<b>6 años</b>										
									PROMEDIO	\$4,213,895.56
									DESV. STANDAR	\$91,517.24
									COEF. VARIACION	2.17%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,305,412.80	<b>TOTAL</b>	\$153,272,695.51
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,122,378.32	<b>TOTAL</b>	\$146,756,668.36
VALOR TOTAL	\$150,014,697.60			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro-engativa/bogota/8289025>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro-engativa/bogota/10282918>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro-engativa/bogota/8225769>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gran-granada/bogota/8195601>

5-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudios-apartamentos/venta/bogota/bogota-dc>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 116B 72F 70 TO 3 AP 104 | Villas de Alcalá | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

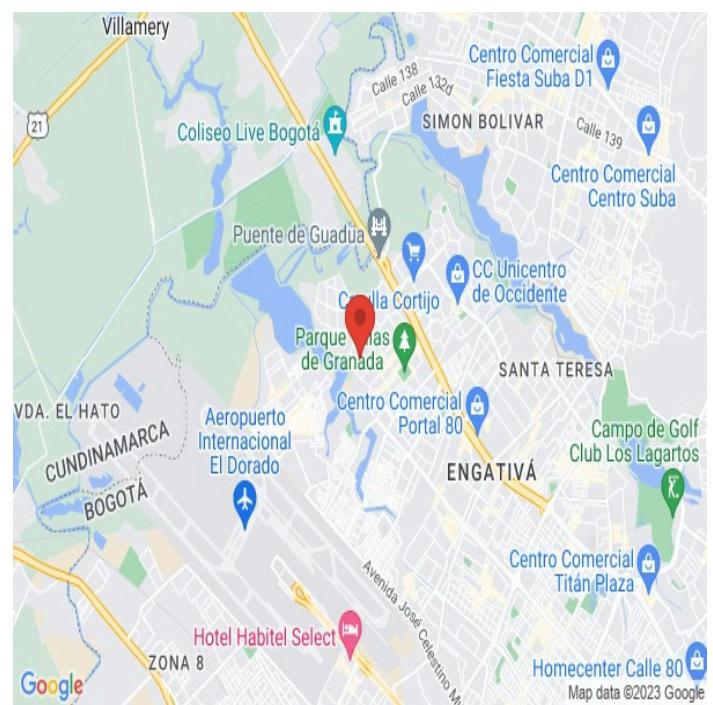
Latitud: 4.71782930199998

Longitud: -74.129057245

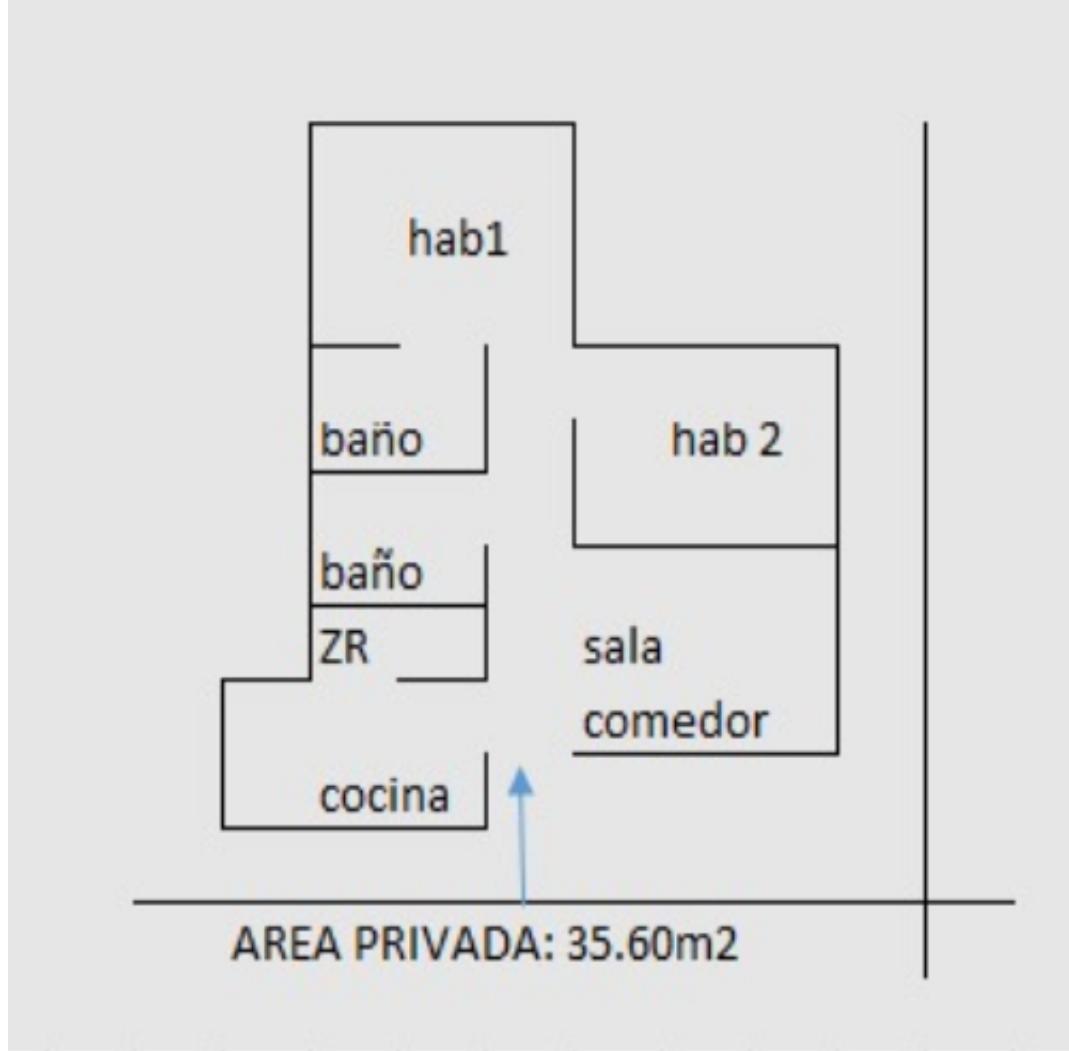
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 4.1844''

Longitud: 74° 7' 44.6052''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# OTROS ANEXOS

## GARAJE



995  
República de Colombia  
1279



Aa043449677

mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial, quien asumirá el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre él. La servidumbre que se constituye a favor de CODENSA S.A. ESP, sobre estas áreas de terreno es por el tiempo que dure la copropiedad y se requiera de la prestación del servicio público de energía eléctrica. Esta servidumbre no tendrá ningún costo para Codensa S.A. ESP.

**21.2. No esenciales.** Son los bienes no esenciales en razón de su uso, necesarios para la existencia, seguridad, conservación del Conjunto y el uso y disfrute de los bienes de dominio particular tales como salón múltiple común, portería, edificación para basuras, parqueaderos comunes, zonas verdes comunales, zonas exteriores que no formen parte de accesos y circulaciones y los elementos comunales o accesorios de servicios, aparatos de iluminación y dependencias comunales.

**ARTICULO 22.-Elementos que constituyen la Dotación Básica para el funcionamiento del Conjunto.** — Se clasifican como tales todos aquellos elementos que aunque muebles por naturaleza se reputan como parte esencial del Conjunto por estar destinados al servicio y funcionamiento de los mismos. A continuación se enuncian en forma no taxativa: 1. Las instalaciones generales de acueducto y los contadores de agua hasta la entrada a cada unidad. 2. Las bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas. 3. Las instalaciones para servicio eléctrico, telefónico hasta el punto donde se bifurcan para cada unidad privada. 4. Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores y de los servicios comunales.

**PARAGRAFO.** Estos bienes son del uso y servicio común e indivisible

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

105535a08ERQMK

13/01/2017



REVISADO POR  
ANALÍSIS  
COLONIA

AAA0261FZHK

X 0

Predios: AAA0261FZHK

CHIP AAA0261FZHK

CUNU 0KR116B00000072F000070000000TO000300000AP0104

DIREC KR 116B 72F 70 TO 3 AP 104

CEDULA\_CATASTRAL 005668850300301004

CODIGO\_LOTE 0056688503

# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



# FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



# FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Centro de Ropas



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro de Ropas

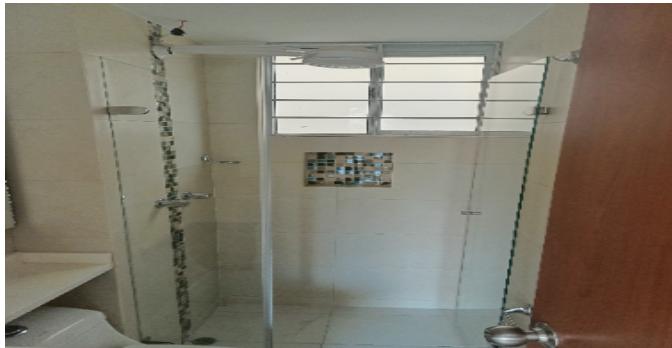


Baño Social 1



# FOTOS General

Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 --- **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 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 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 LRLEAS\_1015451824**



PIN de Validación: c0cf0b2e



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
23 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  
06 Mayo 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  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c0cf0b2e

## 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  
**06 Mayo 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  
**06 Mayo 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c0cf0b2e



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 30 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, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN  
Teléfono: 3045634995  
Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: c0cf0b2e



#### PIN DE VALIDACIÓN

**c0cf0b2e**

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 siete (07) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal