



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-11155715

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 62A S 99A 05	
Barrio	EL RECREO	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CECILIA GUANCHAS ROSA	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIO MANUEL MERCADO CASARRUBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CECILIA GUANCHANA ROSA** ubicado en la CL 62A S 99A 05 EL RECREO, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$128,865,000.00 pesos m/cte (Ciento veintiocho millones ochocientos sesenta y cinco mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	33	M2	\$1,205,000.00	30.86%	\$39,765,000.00
Area Construida	PISO 1	33	M2	\$1,350,000.00	34.57%	\$44,550,000.00
Area de Terreno	PISO 2	33	M2	\$1,350,000.00	34.57%	\$44,550,000.00
TOTALES					100%	\$128,865,000

Valor en letras

Ciento veintiocho millones ochocientos sesenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante



cc. 91528506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ

RAA Nro: AVAL-91528506

C.C: 91528506

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	128,865,000.00
Proporcional	0	128,865,000	Valor asegurable	128,865,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-11155 715	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	MARIO MANUEL MERCADO CASARRUBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11155715	Teléfono	3209221759
Email	mariomercadoc.mm@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	CECILIA GUANCHAS ROSA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52363703	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 62A S 99A 05				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL RECREO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	<p>El predio se encuentra al interior del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Bosa al Suroccidente de la ciudad, sobre vía calle 62A sur, con amoblamiento urbano acorde a su estratificación socioeconómica; goza de servicios domiciliario y se encuentra en buen estado de conservación.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Inmueble ubicado en:</p> <p>Al inmueble se llega así:</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	33	AREA DE TERRENO	M2	33
AREA CONSTRUIDA	M2	66.60	AREA CONSTRUIDA	M2	66.60
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	78.637.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
terreno	m2	33	AREA DE TERRENO	M2	33
piso 1	m2	33	AREA PISO 1	M2	33
piso 2	m2	33	AREA PISO 2	M2	33.6
piso 3	m2	16	AREA PISO 3	M2	16.8

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	3	
Fondo	11	Relación frente fondo	3/11	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021 de la Ciudad de Bogotá
Area Del Lote	33
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Tratamiento	Consolidacion
Actuaciones Estrategicas	no
Antejardin	No
Altura Permitida	3 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.</p> <p>Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4876	EscrituraDePropiedad	01/08/2002	20	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40395222	16/03/2024	AAA0180OORJ		Casa

Observación

La información fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
No tiene	Común uso exclusivo			Mt2			No		

Observación

El predio no goza de garaje al interior de la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vía en asfalto con andenes, doble vía, carril doble	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 62A S 99A 05 | EL RECREO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.636201938633347
GEOGRAFICAS : 4° 38' 10.3266''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.19899970298799
GEOGRAFICAS : 74° 11' 56.3994''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	EL RECREO	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3137557197	33	95	\$1,350,000	\$128,250,000
2	EL RECREO	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3137557197	33	108	\$1,250,000	\$135,000,000
3	EL RECREO	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3167387721	33	110	\$1,250,000	\$137,500,000
4	EL RECREO	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3168773333	33	99	\$1,350,000	\$133,650,000
Del inmueble					33	66.60			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,750,000	\$1,295,455	1.0	1.0	1.00	\$1,295,455
2	\$40,750,000	\$1,234,848	1.0	1.0	1.00	\$1,234,848
3	\$38,250,000	\$1,159,091	1.0	1.0	1.00	\$1,159,091
4	\$37,350,000	\$1,131,818	1.0	1.0	1.00	\$1,131,818
					PROMEDIO	\$1,205,303.03
					DESV. STANDAR	\$74,242.43
					COEF. VARIACION	6.16%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,205,000.00	AREA	33	TOTAL	\$39,765,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	66.60	TOTAL	\$89,910,000.00
VALOR TOTAL		\$129,675,000.00				

Observaciones:

El inmueble fue comparado con predios similares en área y acabados, se aplico factor de altura y negociación.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaralz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-fe-de-bosa/bogota/10681598>

2.-<https://www.fincaralz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-fe-de-bosa/bogota/10780239>

3.-<https://www.fincaralz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-atalayas/bogota/7062629>

4.-<https://www.fincaralz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa/bogota/7995423>

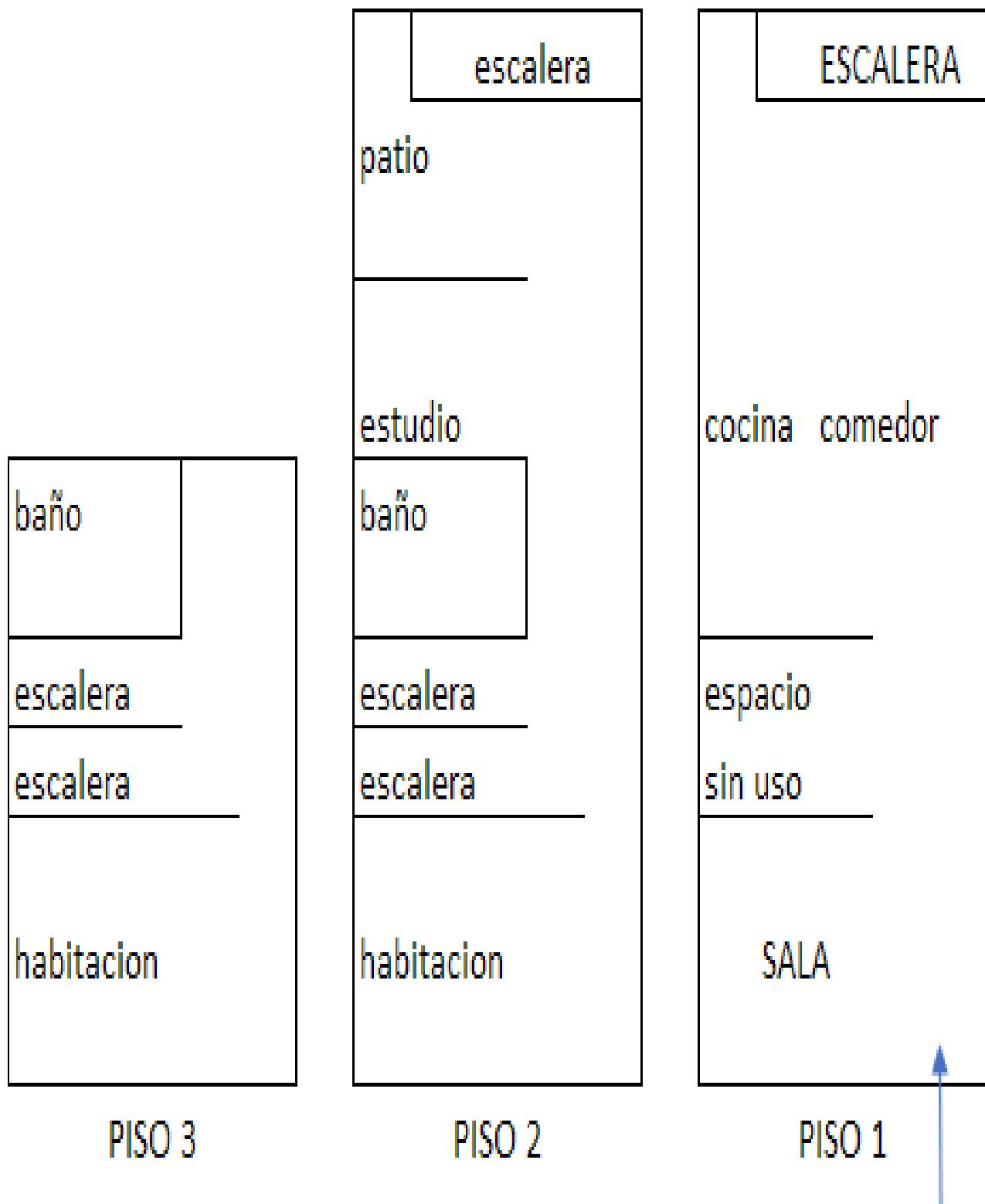
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$2,012,483
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$2,012,483
Fuente	CONSTRUDATA REVISTA 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,811,235
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fitto y corvin %	29.80 %
Valor reposición depreciado	\$1,271,487
Valor adoptado depreciado	\$1,250,000
Valor total	\$0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

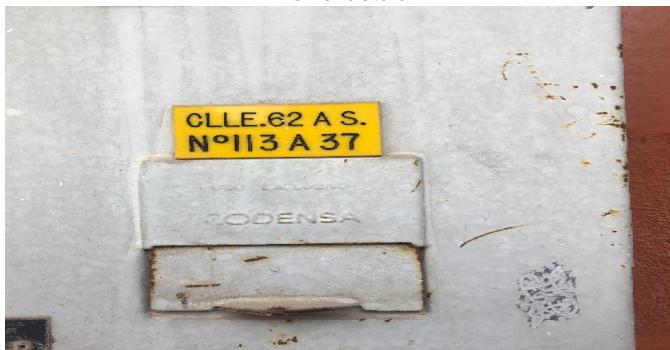
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



FOTOS General

Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 2



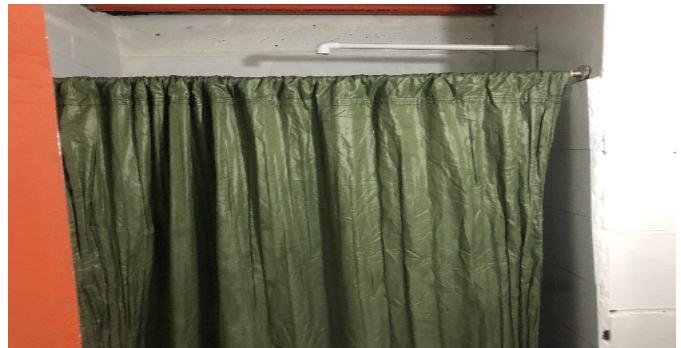
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



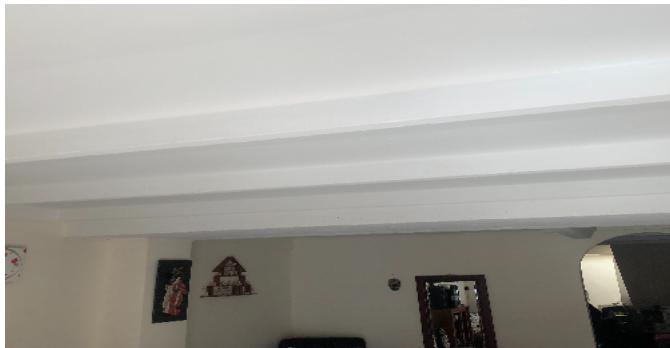
Detalle de acabados



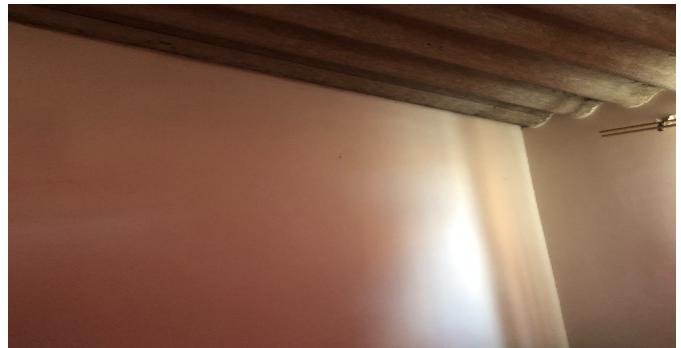
Detalle de acabados



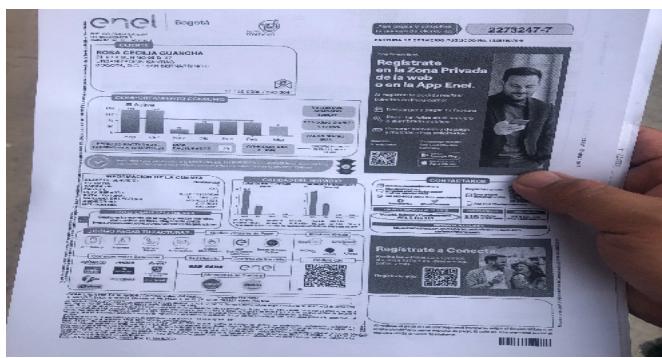
Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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-11155715



PIN de Validación: 6616Dabc



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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

El señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 81528608, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-81528608.

Al avaluado de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra vigente y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-11155715 M.I.: 50S-40395222

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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
26 Abr 2018

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
26 Abr 2018

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Blas ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Página 1 de 5



PIN de Validación: 66160abc



https://www.raa.org.co



autoridad nacional de aduanas
https://www.ana.gov.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

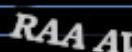
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de Infraestructura similar.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Regimen Aduanero



Categoría 5 Edificios, Obra Civil, Arquitectónicos y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Regimen Aduanero

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regimen
Regimen Aduanero

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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
25 Abr 2019

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
18 Oct 2020

Regimen
Regimen Aduanero



PIN de Validación: 66400abc



<https://www.raa.org.co>



autoridadnacionaldeavaluacion
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

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
18 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

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
18 Oct 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 12: Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: 660606bc



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 100-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 500 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Fecha de Inscripción
18 Oct 2020

Regímen
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-11155715 M.I.: 50S-40395222

Regímen
Regímen 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-0182, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, 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: CARRERA 10B # 70F - 47

Teléfono: 3142813971

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PN de Yekaterínburg: nota sobre



ANA logo
www.ana.com.br
https://www.ana.com.br
Call Center 99 31 74 - 81 05 200
Socorro G.M. - Colombo
Linha direta das agências de A.M.R.
Socorro 67 99 31 74 - 81 05 200
A.N.R. Belo Horizonte 03 9991 423 942

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Asociaciones - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 81526506 El(s) señor(es) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Asociaciones - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 actualizada y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autónoma Regional de Evaluadores - ANA.

VALUO: LRCAJA-11155715 M.I.: 50S-40395222



El presente certificado se expide en la República de Colombia, de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.