



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

AVALUO: LRCAJA-1087113400			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AV TIERRA NEGRA # 21 - 15 NOMENCLATURA PROVISIONAL MUNICIPIO SOACHA APTO 402 TORRE 5 CO RESD NARDO II		
Barrio	Ciudad verde		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BERNAL CHINCHILLA MARIANA, DIMATE MULLER MIGUEL ANDRES		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE JUNIOR PERLAZA TENORIO

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 **BERNAL CHINCHILLA MARIANA, DIMATE MULLER MIGUEL ANDRES** ubicado en la AV TIERRA NEGRA # 21 - 15 NOMENCLATURA PROVISIONAL MUNICIPIO SOACHA APTO 402 TORRE 5 CO RESD NARDO II Ciudad verde, de la ciudad de Soacha.

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 \$122,904,134.10 pesos m/cte (Ciento veintidós millones novecientos cuatro mil ciento treinta y cuatro).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 402 Torre 5	45.65	M2	\$2,692,314.00	100.00%	\$122,904,134.10
TOTALES					100%	\$122,904,134
Valor en letras Ciento veintidós millones novecientos cuatro mil ciento treinta y cuatro Pesos Colombianos						

Perito actuante

Jader Romero

JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ  
RAA Nro: AVAL-1018509913  
C.C: 1018509913

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	122,904,134.00
Proporcional	0	122,904,134	Valor asegurable	122,904,134
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1087113400	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE JUNIOR PERLAZA TENORIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1087113400	Teléfono	3112926182
Email	josejunior0418@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BERNAL CHINCHILLA MARIANA, DIMATE MULLER MIGUEL ANDRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	53013514 , 79880317	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV TIERRA NEGRA # 21 - 15 NOMENCLATURA PROVISIONAL MUNICIPIO SOACHA APTO 402 TORRE 5 CO RESD NARDO II				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL NARDO II				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Ciudad verde	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> el occidente del municipio de Soacha, Cundinamarca en la ciudadela Ciudad verde.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> desde la autopista sur sentido norte sur, tomamos avenida terreros Diagonal 35 hasta llegar a la Avenida carrera 36 y se gira a la izquierda y pasando la avenida calle 33 se encuentra el inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>49.65</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.65</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>4.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	49.65	AREA PRIVADA	M2	45.65	AREA LIBRE COMUN	M2	4.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>46.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>80457000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	46.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	80457000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	49.65																								
AREA PRIVADA	M2	45.65																								
AREA LIBRE COMUN	M2	4.00																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA	M2	46.00																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	80457000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>45.65</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.65	AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.65</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.65	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.65																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.00																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.65																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.0																								
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	al alrededor del inmueble se presentan constantes proyectos de vivienda multifamiliar y tambien la construcción de nuevos centros comerciales y colegios distritales.																									
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.																									
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 8050 del 25-11-2014 en la 53 DE BOGOTÁ D.C. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT 2000, acuerdo No. 46 de 2000																									

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4130	EscrituraDePropiedad	20/11/2015	16	Bogotá D.C.
8050	EscrituraPH	25/11/2014	53	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-177057	21/05/2024			APTO 402 TO 5

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:					
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	8050		Fecha escritura	25/11/2014	
Notaria escritura	53		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	95000	Total unidades	288	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje	Si	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 8050, Fecha escritura: 25/11/2014, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 288, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

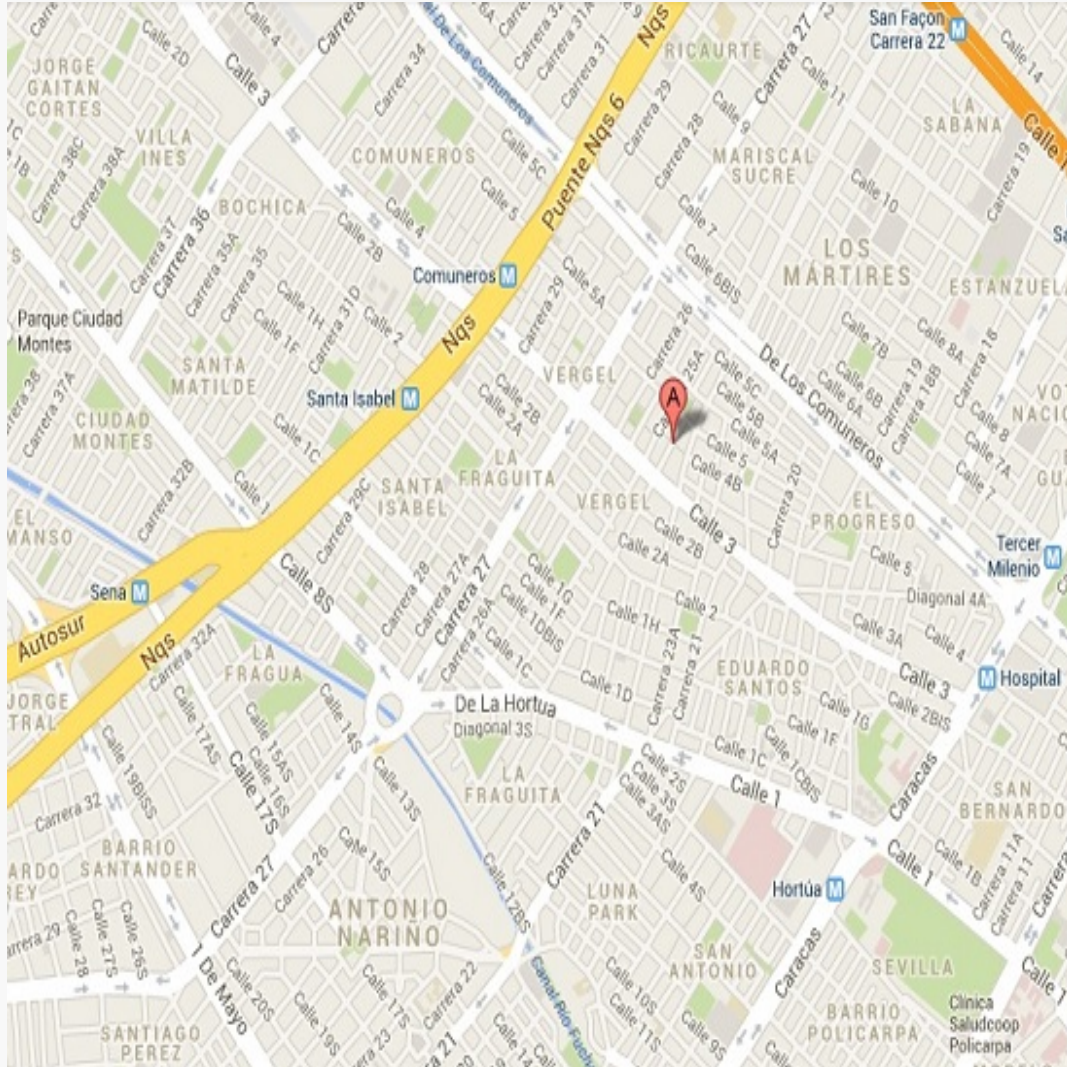
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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	Cocina integral con ceramica en pisos y muros, alcobas y sala comedor con pisos en ceramica y muros en pintura, baños con ceramica en pisos y muros.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AV TIERRA NEGRA # 21 - 15 NOMENCLATURA PROVISIONAL MUNICIPIO SOACHA  
APTO 402 TORRE 5 CO RESD NARDO II | Ciudad verde | Soacha | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.607196  
GEOGRAFICAS : 4° 36' 25.9056''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.219552  
GEOGRAFICAS : 74° 13' 10.3866''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Bosatama - Soacha	4	\$128,400,000	0.95	\$121,980,000	0	\$	0	\$	\$2,595,319.15	3118870754
2	Cr. nardo Et. I - Soacha	6	\$125,730,000	0.95	\$119,443,500	0	\$	0	\$	\$2,654,300.00	3182152607
3	Cr. almendo - Soacha	6	\$127,400,000	0.95	\$121,030,000	0	\$	0	\$	\$2,689,555.56	3102628611
4	Cr. almendo - Soacha	6	\$126,400,000	0.95	\$120,080,000	0	\$	0	\$	\$2,668,444.44	3023635747
Del inmueble		4		.	.	0		0			

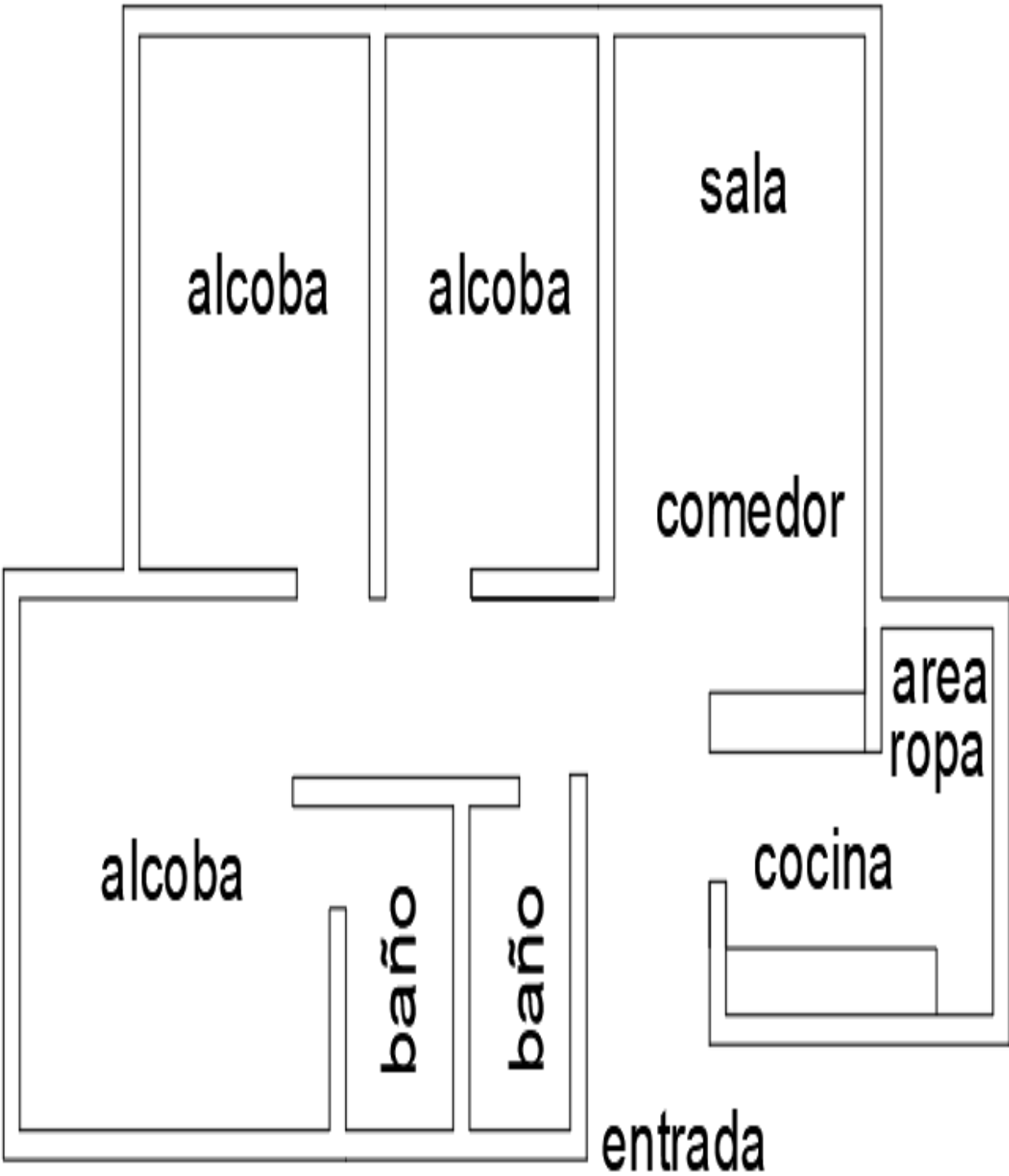
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	50	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,595,319.15
2	9	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,654,300.00
3	8	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,689,555.56
4	7	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,668,444.44
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,651,904.79
									DESV. STANDAR	\$40,409.62
									COEF. VARIACION	1.52%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,692,314.41	TOTAL	\$122,904,152.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,611,495.17	TOTAL	\$119,214,754.39
VALOR TOTAL	\$121,059,463.25			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosatama/soacha/10874709">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosatama/soacha/10874709</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-nardo-et-i/soacha/7841683">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-nardo-et-i/soacha/7841683</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-almendo/soacha/10850931">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-almendo/soacha/10850931</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-almendo/soacha/10832242">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-almendo/soacha/10832242</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



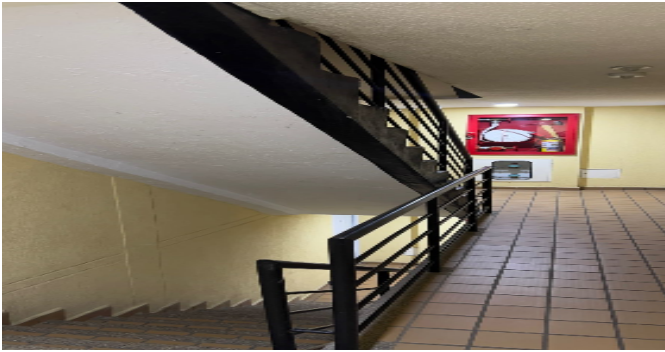
Zonas verdes-Conjunto





## FOTOS General

Escalera común - CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-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 --- 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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-1087113400





PIN de Validación: d847De2o

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018538813, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018538813.

Al ser inscrito en la expedición de este certificado al registro del señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
01 Feb 2021

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
01 Feb 2021

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

- Bancos 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  
01 Feb 2021

Régimen  
Régimen Asociativo

Página 1 de 5

 PIN de Validación: d847De2p	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avalúos <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>           AVIACIÓN NACIONAL            INSTITUTO NACIONAL DE AERONÁUTICA            https://www.ana.org.co            Calle 99 No 7A - 37. 050.300            Bogotá D.C. - Colombia            Líneas aéreas de aterrizaje A.N.A.            En Bogotá: 595 07 00            A Nivel Nacional: 01-8000 422 840         </small>
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Feb 2021      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1087113400 M.I.: 051-177057</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Feb 2021      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Feb 2021      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motoniveladoras, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Feb 2021      Régimen: Régimen Peseñero</p>		



PIN de Validación: d847De2e

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

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción  
01 Feb 2021

Régimen  
Régimen Asociado

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1087113400 M.I.: 051-177057**

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
01 Feb 2021

Régimen  
Régimen Asociado

#### Categoría 10 Samovianias y Animales

##### Alcance

- Samovianias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción  
01 Feb 2021

Régimen  
Régimen Asociado

#### 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  
01 Feb 2021


Régimen  
Régimen Asociado

#### Categoría 12 Intangibles


##### Alcance

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


	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: d847De2o		
Fecha de Inscripción 31 Feb 2021	Régimen Régimen Presidencial	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1087113400 M.I.: 051-177057</b></p> <p><small>Régimen Presidencial</small> 31 Feb 2021</p>		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: KRA 88 C # 18-87 Teléfono: 9105123084 Correo Electrónico: jarama.raa@gmail.com		
<b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b> Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios		
Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) JADER ANDRÉS ROMERO RODRÍGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018509913		
El(los) señor(ES) JADER ANDRÉS ROMERO RODRÍGUEZ 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 pueda efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <a href="http://www.raa.org.co">http://www.raa.org.co</a> . Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.		
Página 4 de 5		




PIN de Validación: **dB47De2e**



**RAA**  
Registro Abierto de Avaluadores  
<https://www.raa.org.co>



**ANA**  
Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia  
<https://www.ana.org.co>  
Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 580 07 00  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840




**PIN DE VALIDACIÓN**

**dB47De2e**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1087113400 M.I.: 051-177057**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 5 de 5