



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-19420535

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ERIC EDUARDO VALDERRAMA NIÑO
NIT / C.C CLIENTE	19420535
DIRECCIÓN	AV. CL 26 #78-46 Y DIA 46 # 76-39 APTO 207 TO5 ET 4 / DEP T6-137 / GJ 372
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	San Ignacio
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/08/2024
FECHA INFORME	05/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A FIDEICOMISO MORAVIA 26				
NUM.	5256	#NOTARIA	71	FECHA	04/12/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	005607042200502007				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0287KSPA				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CANTABRIA - PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I.	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1162%				

M. INMOB.	N°
50C-2201922	AP 207
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-2088430	372
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
50C-2189284	T6-137

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: AVENIDA CALLE 26 #78-46 Y DIAGONAL 46 # 76-39 Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra sobre la avenida calle 26. NOTA: Al llegar al sitio, la entrada de la torre se ubica por la parte posterior del conjunto, ya que se encuentra en obra. La torre tiene un 97% de avance de obra. El apartamento cuenta con todos los terminados, faltan los vidrios del balcón y placa de identificación del mismo, así como algunos detalles de resane y pintura. El depósito se ubica en la torre 6. El garaje al encontrarse en la torre 5 no se encuentra demarcado, ni con sus tacos puestos, se me informa que se encuentra el salón, sin demarcar los mismos, por tal motivo no se toma registro fotográfico, ya que está en obra.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	S/I.

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 636,616,265

VALOR ASEGURABLE \$ COP 636,616,265

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

  
ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793  
RAA: AVAL-14254793

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: 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.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 5256 del 04-12-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTÁ D.C. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	136	
Garajes	Si tiene <b>No.</b> 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.14	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	62.15	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/l.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.15

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV. CL 26 #78-46 Y DIA 46 # 76-39 APTO 207 TO5 ET 4 / DEP T6-137 / GJ 372 | San Ignacio | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5256, fecha: 04/12/2023, Notaría: 71 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno	
			Sardineles	SI Bueno	
			Vías Pavimentadas	SI Bueno	
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	97%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	17	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura 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.	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 207 TORRE 5	62.15	M2	\$9,438,717.00	92.15%	\$586,616,261.55
Area Privada	GJ 372	10.80	M2	\$3,703,704.00	6.28%	\$40,000,003.20
Area Privada	DEPOSITO T6 137	3.24	M2	\$3,086,420.00	1.57%	\$10,000,000.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$636,616,265</b>

Valor en letras

Seiscientos treinta y seis millones seiscientos dieciséis mil doscientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$636,616,265**

## OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** NOTA: El depósito se ubica en la torre 6. El garaje al encontrarse en la torre 5 no se encuentra demarcado, ni con sus tacos puestos, se me informa que se encuentra el salón, sin demarcar los mismos, por tal motivo no se toma registro fotográfico, ya que está en obra.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5256, Fecha escritura: 04/12/2023, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: S/I., Total unidades: 136, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** NOTA: Inmueble nuevo faltante de algunos acabados como vidrios en el balcón, nomenclatura de identificación del apartamento y algunos resanes de pintura en muros. Se deja evidencia en registro fotográfico anexo. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	10	\$950,000,000	1	\$950,000,000	2	\$40,000,000	1	\$10,000,000	\$9,885,057.47	6017868754
2	MISMO CONJUNTO	13	\$750,000,000	1	\$750,000,000	1	\$40,000,000	1	\$10,000,000	\$9,722,222.22	6019370933
3	MISMO CONJUNTO	5	\$630,000,000	1	\$630,000,000	1	\$40,000,000		\$	\$9,493,161.71	3154106440
Del inmueble		207		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	102	87	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$9,489,655.17
2	1	82	72	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$9,333,333.33
3	0	72.14	62.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,493,161.71
0 años										
									PROMEDIO	\$9,438,716.74
									DESV. STANDAR	\$91,281.55
									COEF. VARIACION	0.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$9,529,998.28	TOTAL	\$592,289,393.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,347,435.19	TOTAL	\$580,943,097.06
VALOR TOTAL	\$586,616,261.55			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3851-66e7a9d04b4-8b68-4dcf5717-950d?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=a3fc5ef6-b44f-4ea8-a804-786d507e5714](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3851-66e7a9d04b4-8b68-4dcf5717-950d?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=a3fc5ef6-b44f-4ea8-a804-786d507e5714)
- 2.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73a4-b2a77802a68e-96b3-190cf0e-8607?page=1&pos=2&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=a3fc5ef6-b44f-4ea8-a804-786d507e5714](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73a4-b2a77802a68e-96b3-190cf0e-8607?page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=a3fc5ef6-b44f-4ea8-a804-786d507e5714)
- 3.-  
<https://www.estrenarvivenda.com/cantabria/41077>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AV. CL 26 #78-46 Y DIA 46 # 76-39 APTO 207 TO5 ET 4 / DEP  
T6-137 / GJ 372 | San Ignacio | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

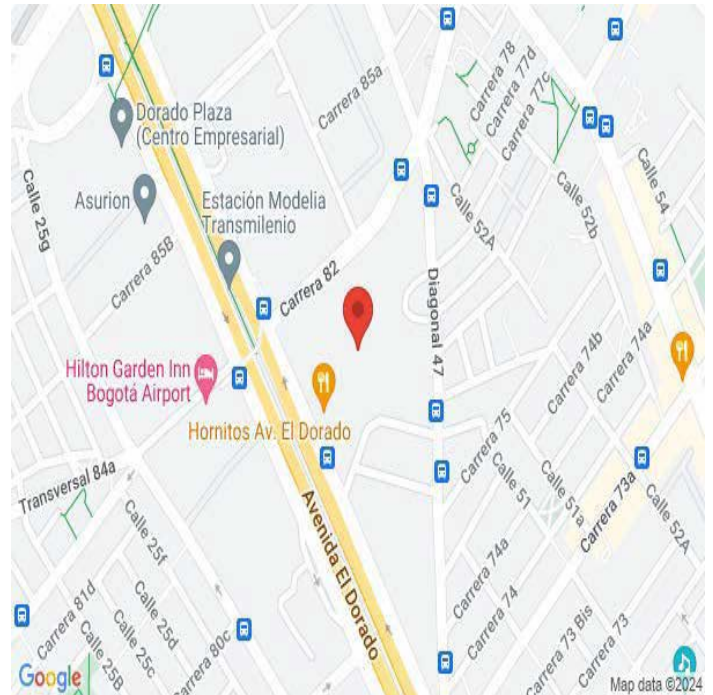
Latitud: 4.6741563

Longitud:-74.1146790

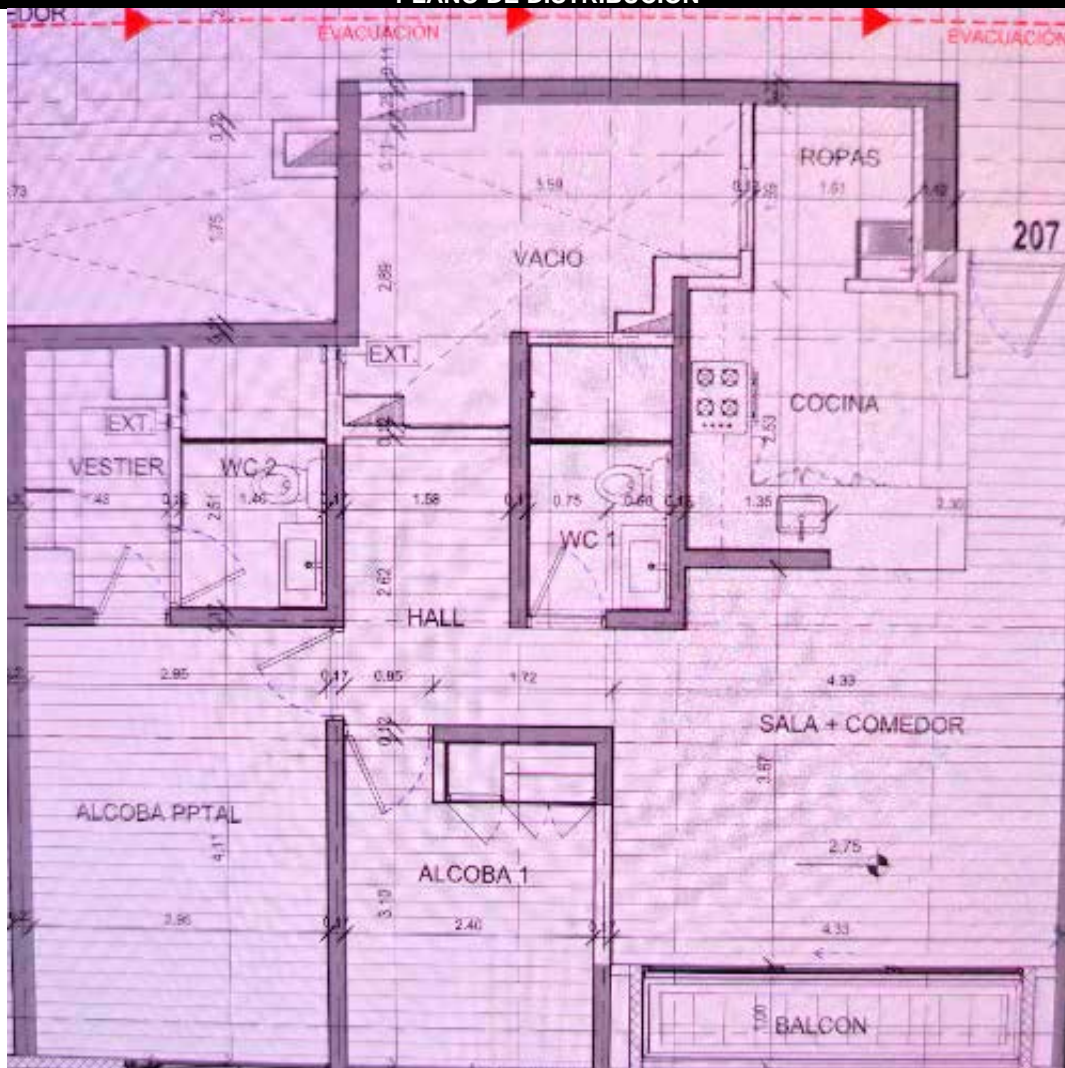
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 26.961"

Longitud:74° 6' 52.8438"

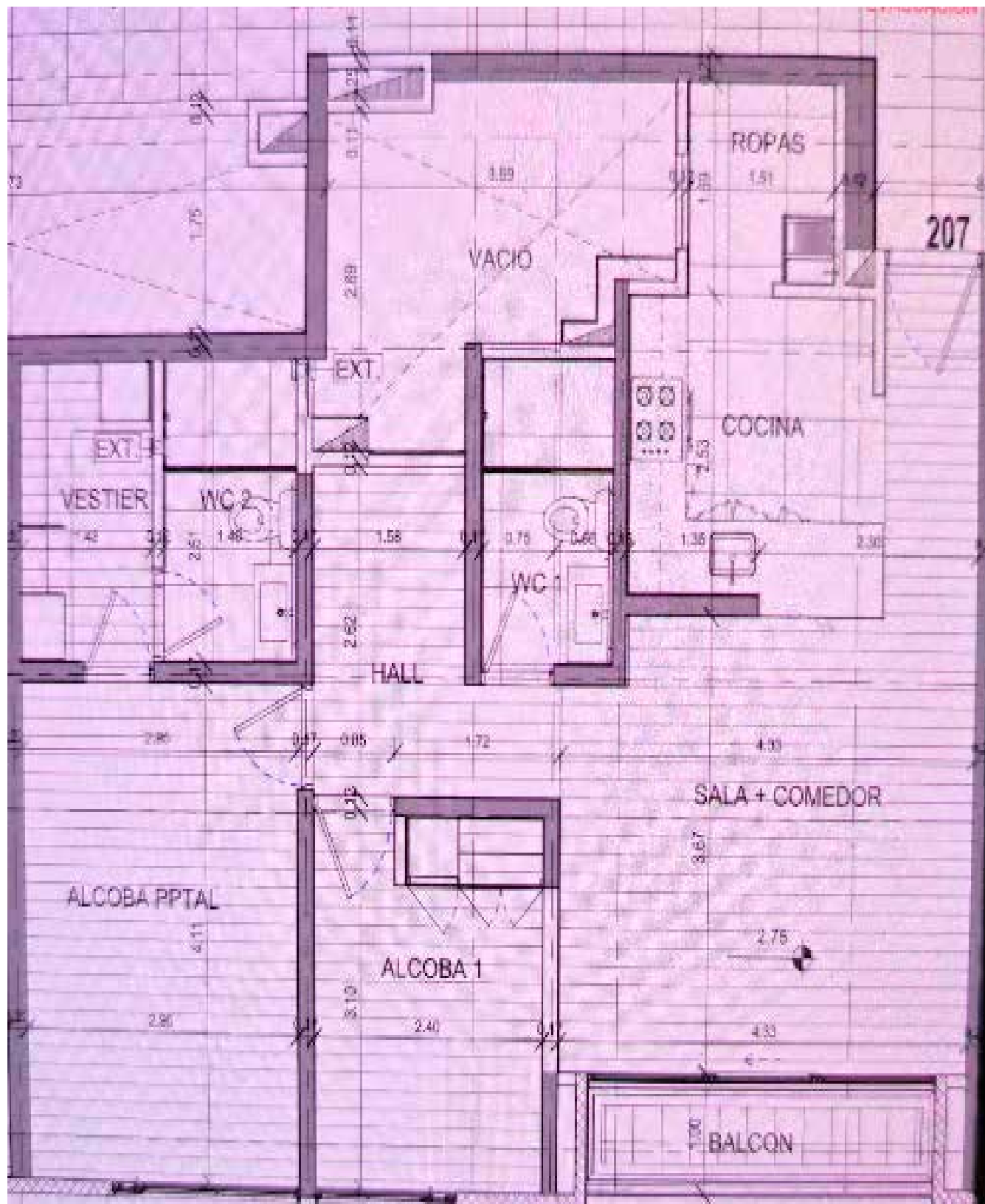


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Contador de Energia

**SIN  
CONTADOR**

Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



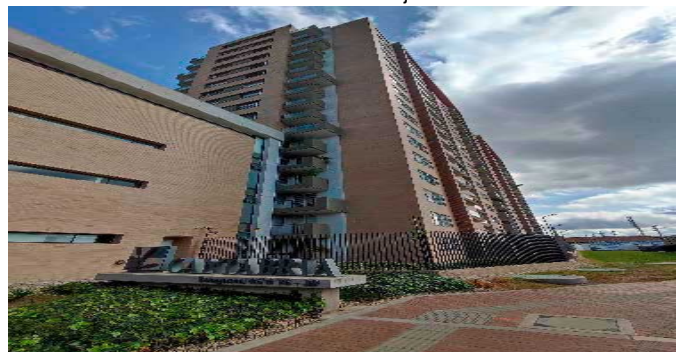
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada posterior





## FOTOS General

Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



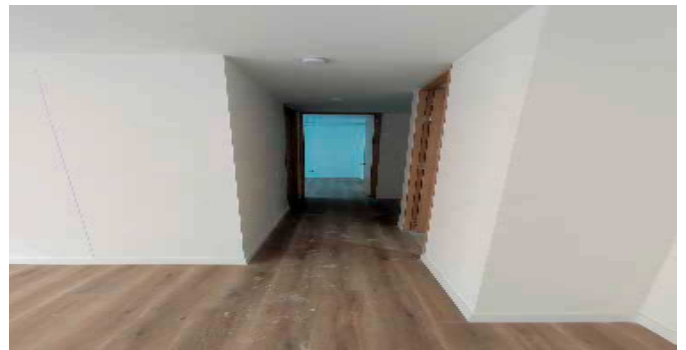
Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



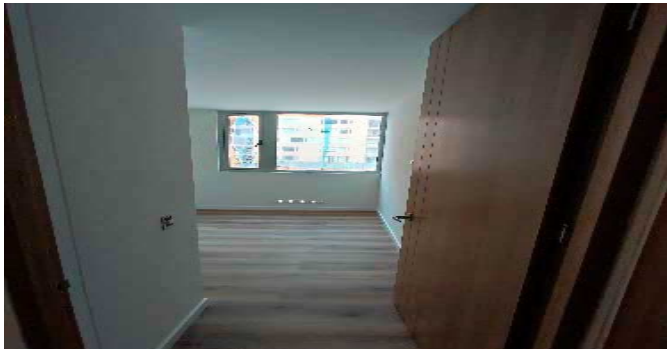
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Deposito



## FOTOS General

Deposito



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 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 LRLEAS-19420535



PIN de Validación: c3780b40



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: c3780b40



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c3780b40



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: LRLEAS-19420535 M.I.: 50C-2201922

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **14254793**

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: c3780b40



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c3780b40**

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 quince (15) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

RAA AVALUO: LRLEAS-19420535 M.I.: 50C-2201922