



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 1D ESTE 48X 09 SUR		
Barrio	DIANA TURBAY ARRAYANES		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	RAMIREZ RAMIREZ LUZ MARY		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: YORK HAMILTON ALGECIRAS RAMIREZ

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 **RAMIREZ RAMIREZ LUZ MARY** ubicado en la KR 1D ESTE 48X 09 SUR DIANA TURBAY ARRAYANES, 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 \$315,014,803.20 pesos m/cte (Trescientos quince millones catorce mil ochocientos tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	72	M2	\$1,697,500.00	38.80%	\$122,220,000.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	223.20	M2	\$863,776.00	61.20%	\$192,794,803.20
TOTALES					100%	\$315,014,803
Valor en letras Trescientos quince millones catorce mil ochocientos tres Pesos Colombianos						

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-15 15:24:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	315,014,803.00
Proporcional	0	315,014,803	Valor asegurable	315,014,803
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1033711416	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	YORK HAMILTON ALGECIRAS RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1033711416	Teléfono	3202220748
Email	morena9102@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	RAMIREZ RAMIREZ LUZ MARY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	21113180	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 1D ESTE 48X 09 SUR				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	DIANA TURBAY ARRAYANES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: KR 1D ESTE 48X 09 SUR Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del CAI Diana Turbay. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. NOTA: En visita se encontraron, 2 contadores de agua, 2 contadores de energía y 2 contadores de gas natural.				

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 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.</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>																																		
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>223.20</td><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>214.79</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>158.397.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	223.20	AREA CONSTRUIDA	M2	214.79				AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	158.397.000						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72																														
AREA CONSTRUIDA	M2	223.20	AREA CONSTRUIDA	M2	214.79																														
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	158.397.000																														
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>72</td><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>223.20</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>73.8</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>75</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA PISO 1	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	223.20	AREA PISO 2	M2	73.8				AREA PISO 3	M2	75			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72																														
AREA PISO 1	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	223.20																														
AREA PISO 2	M2	73.8																																	
AREA PISO 3	M2	75																																	
<table><tr><td>ÁREAS POR NORMA</td><td></td><td>VALOR</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>N/A</td><td>0</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>N/A</td><td>0</td><td colspan="3"></td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR				Indice ocupación	N/A	0				Indice construcción	N/A	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																	
Indice ocupación	N/A	0																																	
Indice construcción	N/A	0																																	
Forma Geometrica	Regular	Frente	6m.																																
Fondo	12 m.	Relación frente fondo	0.5																																
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.

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	72 m2.
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	5
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante patios de área mínima de 6,00 m2, con un lado no menor a 2,00 m, evitando la
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cuenta con la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N.11001-4-23-2170 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2023, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N.4 DE BOGOTÁ D.C. LEY 1579/2012.
---	--

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2833	EscrituraDePropiedad	04/07/2024	20	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40047455	10/01/2025	AAA0010TMZM	AAA0010TMZM	CASA
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El inmueble cuenta con una zona de garaje internamente.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N.11001-4-23-2170 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2023.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	5	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	9
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	4	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	La casa cuenta con 3 pisos. Internamente, posee 5 apartamentos, y su distribución es la siguiente: Piso 1. Apto. 1: Garaje, 2 habitaciones, cocina, zona de ropas, baño social, comedor, bodega y garaje. Piso 2. Apto. 2: Baño social, comedor, cocina, zona de ropas, y habitación. Apto. 3: Cocina, baño social, 2 habitaciones, y comedor. Piso 3. Apto. 4: Sala, comedor, 2 habitaciones, baño social, cocina y zona de ropas. Apto. 5: Cocina, baño social, comedor, habitación y zona de ropas.				

	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	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación.							

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. DIANA TURBAY	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3102854334	72	216	\$950,000	\$205,200,000
2	B. DIANA TURBAY	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	6019178460	150	380	\$650,000	\$247,000,000
3	B. DIANA TURBAY	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	3124688345	72	288	\$900,000	\$259,200,000
Del inmueble						72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$127,300,000	\$1,768,056	1.0	1.0	1.00	\$1,768,056
2	\$247,000,000	\$1,646,667	1.0	1.0	1.00	\$1,646,667
3	\$120,800,000	\$1,677,778	1.0	1.0	1.00	\$1,677,778
					PROMEDIO	\$1,697,500.00
					DESV. STANDAR	\$63,051.89
					COEF. VARIACION	3.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,697,500.00	AREA	72	TOTAL	\$122,220,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$122,220,000.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
1 - https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-diana-turbay-bogota-2655599 2 - https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogota-molinos/6124243 3 - https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191604515						

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	223.20
Area construida vendible	223.20
Valor M2 construido	\$1,167,422
Valor reposición M2	\$260,568,590
Valor reposición presupuesto M2	\$1,167,422
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,167,422
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$863,776
Valor adoptado depreciado	\$863,776
Valor total	\$192,794,803

Plano

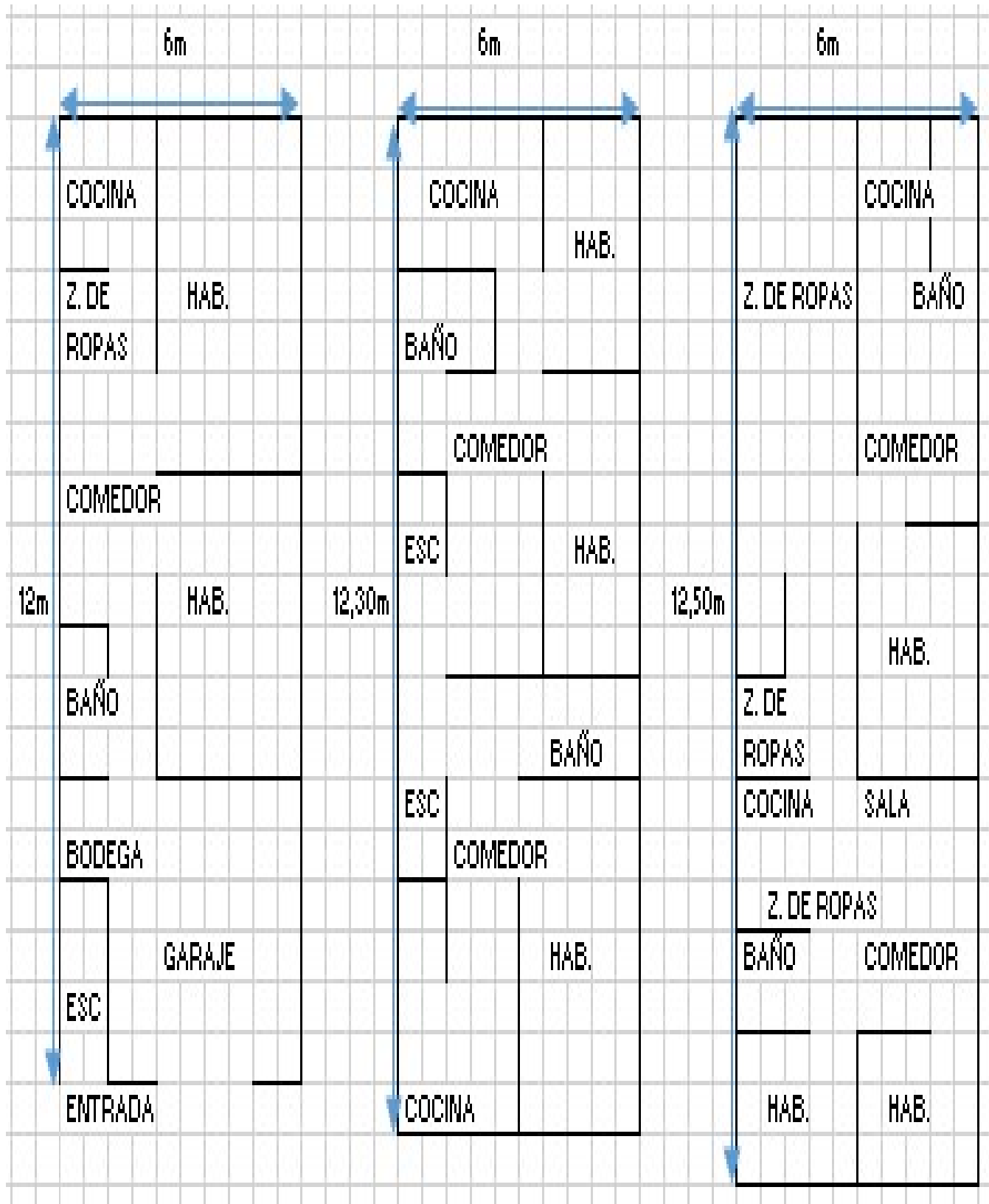


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



AP. 1 P1. HABITACIÓN



AP. 1 P1. ZONA DE ROPAS



AP. 1 P1. BODEGA



AP. 1 P1. COCINA



AP. 1 P1. BAÑO SOCIAL



AP. 1 P1. HABITACIÓN



AP. 1 P1. COMEDOR



AP. 1 P1. GARAJE



AP. 2 P2. BAÑO SOCIAL



AP. 2 P2. ESTAR



AP. 2 P2. ZONA DE ROPAS



AP. 2 P2. PUERTA DE ENTRADA



AP. 2 P2. HABITACIÓN



AP. 2 P2. BAÑO SOCIAL



AP. 2 P2. COCINA



AP. 3 P2. COMEDOR



AP. 3 P2. BAÑO SOCIAL



AP. 3 P2. HABITACION



AP. 3 P2. PUERTA DE ENTRADA



AP. 3 P2. HABITACIÓN



AP. 3 P2. COCINA



AP. 3 P2. BAÑO SOCIAL



AP. 4 P3. BAÑO SOCIAL



AP. 4 P3. COCINA



AP. 4 P3. HABITACIÓN



AP. 4 P3. ZONA DE ROPAS



AP. 4 P3. HABITACIÓN



AP. 4 P3. SALA COMEDOR



AP. 4 P3. PUERTA DE ENTRADA



AP. 5 P3. PUERTA DE ENTRADA



AP. 5 P3. BAÑO SOCIAL



AP. 5 P3. ZONA DE ROPAS



AP. 5 P3. HABITACIÓN



AP. 5 P3. COCINA



AP. 5 P3. ZONA DE ROPAS



AP. 5 P3. COMEDOR



AP. 5 P3. ZONA DE ROPAS



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.

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.

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-1033711416



PIN de Validación: b6d50a83



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 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: b6d50a83



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: b6d50a83


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


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 INSCRIPCIÓN 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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



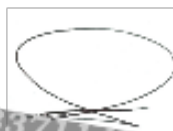
PIN de Validación: b6d50a89



PIN DE VALIDACIÓN

b6d50a89

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 veintisiete (27) días del mes de Diciembre 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: LRCAJA-1033711416 M.I.: 50S-40047455