



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80725048

| RESUMEN EJECUTIVO | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|----------------------------------|-----------|------------------|---|
| CLIENTE | IVAN DARIO PABON MEJIA | | FECHA VISITA | 17/01/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 80725048 | | FECHA INFORME | 21/01/2025 |
| DIRECCIÓN | CL 31F SUR 12I 15 | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 3 | EDAD (AÑOS) | 40 años |
| BARRIO | HOSPITAL SAN CARLOS | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | |
| VALUADOR | ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 14254793 | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------|------------------|
| PROPIETARIO | BRICENO LONDON BEATRIZ | | | |
| NUM. ESCRITURA | 819 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | 43 | FECHA 28/06/2024 |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL | AAA0007LAEA | | | |
| CHIP | AAA0007LAEA | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | S/I. | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE SAN CARLOS SL R6 | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 120000 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | No posee. | | | |

| | |
|------------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 50S-966941 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 31F SUR 12I 15
 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del Parque San Carlos.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|---------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Regular |
| Baño | Normal | Regular |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 185,171,295

VALOR ASEGURABLE \$ COP 185,171,295

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
 Perito Actuante
 C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-17 15:06:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Casa |
| Total unidades de vivienda | 480 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Decreto POT 555 de 2021

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 36.03 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 54.80 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|--------------------------|-------|-------------|
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 115.903.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA TERRENO | M2 | 34.68 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 54 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA TERRENO | M2 | 36.03 |
| AREA VALORADA | M2 | 54.80 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 31F SUR 12I 15 | HOSPITAL SAN CARLOS | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3566, fecha: 22/05/1986, Notaría: 29 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 400-500 |
| Asistencial | Bueno | 400-500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 2 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 60 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Casa Medianera |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 0-3 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1985 |

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Área terreno | TERRENO | 36.03 | M2 | \$3,622,907.00 | 70.49% | \$130,533,339.21 |
| Área construida | CONSTRUCCIÓN | 54.80 | M2 | \$997,043.00 | 29.51% | \$54,637,956.40 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$185,171,295 |

Valor en letras

Ciento ochenta y cinco millones ciento setenta y un mil doscientos noventa y cinco Pesos Colombianos

| | |
|-------------------------|----------------------|
| TOTAL COMERCIAL | \$185,171,295 |
| OFERTA Y DEMANDA | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

15

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

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.

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.**Garaje:** El inmueble no posee garaje ni depósito privado.**Entorno:** La zona cuenta con buen equipamiento dotacional, como colegios, hospitales, parques, entre otros.**Propiedad horizontal:** Escritura: 3566, Fecha escritura: 22/05/1986, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$120.000, Total unidades: 480, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa de dos pisos distribuida de la siguiente manera: Primer piso: Antejardín, sala, comedor, bodega, cocina, zona de ropa y patio. Segundo piso: 2 habitaciones y baño social.**Acabados:** Pisos en baldosa y concreto a la vista, algunos muros pintados y otros con pañete, baño enchapado con batería sanitaria básica, puertas y closet en madera, cocina sencilla con mesón en concreto.**-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):**MTODO DE COMPARACIN 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.**MTODO DE COSTO DE REPOSICIN:** 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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------|---------------|------|----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | MISMO CONJUNTO | \$260,000,000 | 0.97 | \$252,200,000 | 3214772127 | 36.03 | 140 | \$900,000 | \$126,000,000 |
| 2 | MISMO CONJUNTO | \$410,000,000 | 0.90 | \$369,000,000 | 3192593917 | 36.03 | 144 | \$1,650,000 | \$237,600,000 |
| 3 | MISMO CONJUNTO | \$225,000,000 | 0.90 | \$202,500,000 | 3143386655 | 36.03 | 54.80 | \$1,250,000 | \$68,500,000 |
| Del inmueble | | | | | 36.03 | | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$126,200,000 | \$3,502,637 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$3,502,637 |
| 2 | \$131,400,000 | \$3,646,961 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$3,646,961 |
| 3 | \$134,000,000 | \$3,719,123 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$3,719,123 |
| | | | | | PROMEDIO | \$3,622,906.84 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$110,229.41 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.04% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$3,622,907.00 | AREA | 36.03 | TOTAL | \$130,533,339.21 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | | \$130,533,339.21 | | | | |

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.fincafeiz.com.co/casa-en-venta-bogot-gustavo-restrepo/7710721>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-bosque-de-san-carlos-5-habitaciones-3-banos/5506-M5473984>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-bosque-de-san-carlos-2-habitaciones-2-banos/MC5475481>

REPOSICION**CONSTRUCCIÓN****Depreciación Fitto y Corvini**

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Área construida total | 54.80 |
| Área construida vendible | 54.80 |
| Valor M2 construido | \$1,736,751 |
| Valor reposición M2 | \$95,173,955 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,736,751 |
| Fuente | IGAC |
| Factor ajuste % | 5 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,649,913 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 38 |
| Edad en % de vida útil | 38 % |
| Fitto y corvin % | 39.57 % |
| Valor reposición depreciado | \$997,043 |
| Valor adoptado depreciado | \$997,043 |
| Valor total | \$54,637,956 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 31F SUR 12I 15 | HOSPITAL SAN CARLOS | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

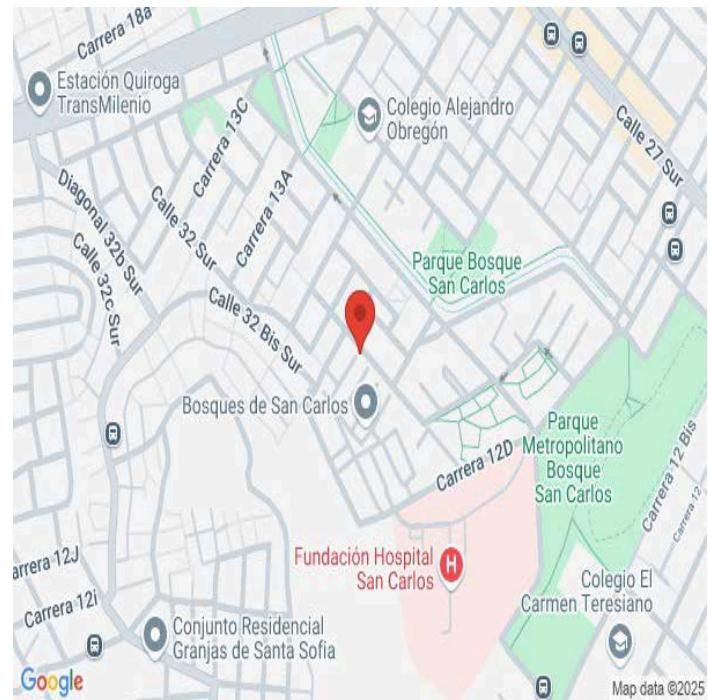
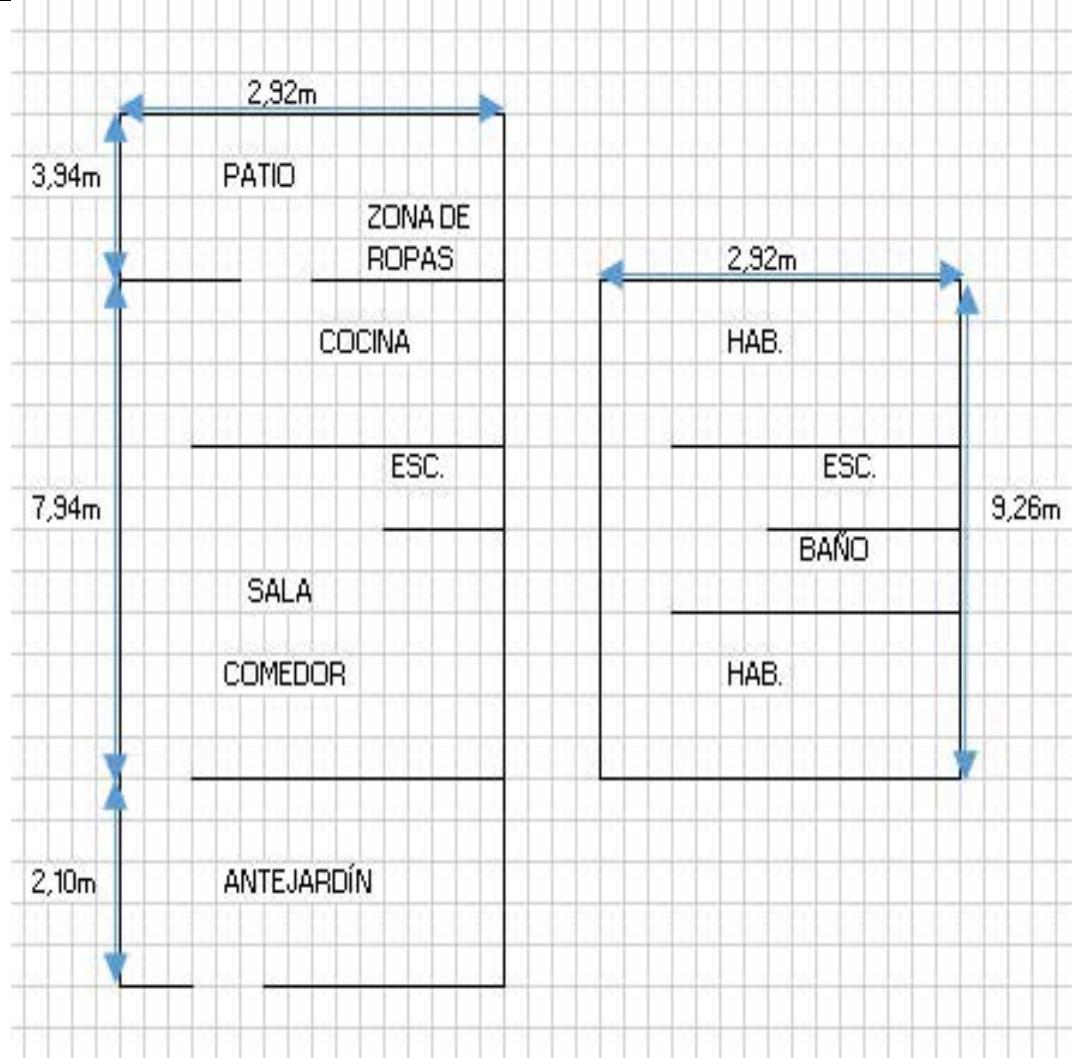
Latitud: 4.5737601

Longitud: -74.1089083

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 25.536''

Longitud: 74° 6' 32.0682''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

OTROS ANEXOS

Recibo de pago



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



AntejardÃn



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025FACTURA
IMUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25011182479

401

Factura Número: 2025001041811931951

CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

| | | |
|---------------------|--------------------------------|--|
| 1. CHIP AAA0007LAEA | 2. DIRECCIÓN CL 31F SUR 12I 15 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S00966941 |
|---------------------|--------------------------------|--|

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

| 4. TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | 10. MUNICIPIO |
|---------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| CC | 2892347 | ALVARO ARMINO GRANADOS BALLEEN | 100 | PROPIETARIO | CL 31F SUR 12I 15 | BOGOTA, D.C. |
| | | | | | | |

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

| | | | | |
|--|--|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL 115.903.000 | 13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA 3 | 15. % EXENCIÓN 0.00 | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO 348.000 | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 22.000 | 19. IMPUESTO AJUSTADO 326.000 | |

D. PAGO CON DESCUENTO

| | | HASTA | 25/04/2025 | HASTA | 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 326.000 | | 326.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 33.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 0 | | 0 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 293.000 | | 326.000 |

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

| | | | | | |
|-------------------------------|----|--|---------|--|---------|
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | | 33.000 | | 33.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | | 326.000 | | 359.000 |

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 25/04/2025

 BOGOTA CAMINA SEGURA

HASTA 11/07/2025

 BOGOTA CAMINA SEGURA

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80725048



PIN de Validación: b6d50a89



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 evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6d50a89



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

RAA AVALUO: LRCAJA-80725048 M.I.: 5081966941
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 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6d50a89



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 dia 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 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



ARCHIVO: LRCAJA-80725048

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-80725048 |
| | Hash documento: | e57e5832f2 |
| | Fecha creación: | 2025-01-21 12:09:55 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 448602 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.237.90.223 2025-01-17 15:06:00 | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

