



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-80801218

Fecha del avalúo	Fecha de visita	27/08/2022
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 4 # 4-52	
Barrio	CENTRO	
Ciudad	Villagomez	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LUIS CARLOS PERILLA BUITRAGO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@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: OSCAR ALEJANDRO RODRIGUEZ BABATIVA  
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 **LUIS CARLOS PERILLA BUITRAGO** ubicado en la CALLE 4 # 4-52 CENTRO, de la ciudad de Villagomez.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$185,809,470.40 pesos m/cte (Ciento ochenta y cinco millones ochocientos nueve mil cuatrocientos setenta).

Atentamente,

Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	120	M2	\$118,918.92	7.68%	\$14,270,270.40
Area Construida	CASA	160	M2	\$1,072,120.00	92.32%	\$171,539,200.00
<b>TOTALES</b>				<b>100%</b>		<b>\$185,809,470.40</b>

Valor en letras

Ciento ochenta y cinco millones ochocientos nueve mil cuatrocientos setenta Pesos Colombianos

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	185,809,470.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

### Calificación garantía

### Observación calificación

### Observación

Se trata de una CASA localizada en la CALLE 4 # 4-52 del barrio CENTRO en el municipio de Villa Gomez la vía de entrada al municipio se encuentra carreteable durante 20 km, con algunos secotres en placa huella, la vía de entrada al municipio se encuentra en regular estado de conservación, la casa cuenta con dos frentes y no tiene nomenclatura física. Información tomada de los documentos suministrados.

La casa cuenta con un garaje descubierto.

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica y sin acabado, paredes pintadas, techo en teja metálica y de fibrocemento, puertas en madera y ventanería metalica.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-80801218	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	OSCAR ALEJANDRO RODRIGUEZ BABATIVA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80801218	<b>Teléfono</b>	3133275269
<b>Email</b>	oscar.rodriguez1218@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LUIS CARLOS PERILLA BUITRAGO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	3119166	<b>Email</b>	
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 4 # 4-52				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Villagomez	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CENTRO	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Se trata de una CASA localizada en la CALLE 4 # 4-52 del barrio CENTRO en el municipio de Villa Gomez la vía de entrada al municipio se encuentra carreteable durante 20 km, con algunos sectores en placa huella, la vía de entrada al municipio se encuentra en regular estado de conservación, la casa cuenta con dos frentes y no tiene nomenclatura física.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120			
AREA CONSTRUIDA	M2	160			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120	AREA DE TERRENO	M2	120
AREA PISO 1	M2	145	AREA CONSTRUIDA	M2	160
AREA PISO 2	M2	20			
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	S/I	0			
Indice construcción	S/I	0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6		
<b>Fondo</b>	20	<b>Relación frente fondo</b>	1:4		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas				
<b>Actualidad edificadora</b>	En la cabecera municipal se observan casas de 1 a 3 pisos de altura como máximo.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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 baja, y se considera que la demanda es baja.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO No. 10 DE 2001
<b>Area Del Lote</b>	120
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Ligeramente inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	N/A
<b>Uso Condicionado Norma</b>	N/A
<b>Uso Prohibido Norma</b>	N/A
<b>Tratamiento</b>	S/I
<b>Indice DeOcupacion</b>	S/I
<b>Indice DeContrucción</b>	S/I
<b>Antejardin</b>	20% del área total de terreno.
<b>AislamientoPosterior</b>	S/I
<b>Aislamiento Lateral</b>	S/I
<b>Altura Permitida</b>	2
<b>Densidad</b>	50 Viviendas por Ha
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>ACUERDO No. 10 DE 2001  <b>"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN LOS USOS DEL SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y PLANES PARCIALES"</b></p> <p>Artículo 92: uso de suelo: la asignación de los usos en las áreas de actividad urbana se hace mediante la siguiente clasificación:      Establecimientos comerciales y establecimientos institucionales los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios. Para su clasificación se tiene en cuenta:      a) impacto sobre el espacio público.      b) Impacto sobre el uso residencial.      Parágrafo: Impacto sobre el uso residencial: es el efecto determinado de la actividad</p>

comercial qué se produce sobre la vivienda en cuanto a:

- impacto psicosocial negativo de ciertos usos.
- impacto ambiental negativo que genera ruidos y olores producidos por ciertos establecimientos comerciales.

Artículo 96: área residencial: son los sectores homogéneos, periféricos al centro del municipio en los que se busca una densificación del uso de vivienda y del adecuado desarrollo de los usos complementarios en los sitios donde sea permitido por el uso del suelo. Se deberán establecer los complementarios con otros usos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de la población tales como: educación, recreación, salud, servicios sociales y comercio grupo 1.

Se localiza entre las calles segunda (CLL 2) y sexta A (CL 6A) y entre las carreras segunda (CRA 2) y sexta (CRA 6), excluyendo los corredores comerciales definidos anteriormente.

Artículo 75: densidades urbanas. Para el área urbana son las siguientes:

1. Para sectores desarrollados, máximo 50 viviendas por hectárea.
2. Para sectores de expansión urbana futura, máximo 100 viviendas por hectárea.

Artículo 81: se determinan que para vivienda de tipo unifamiliar el área mínima de terreno por unidad predial es de sesenta metros cuadrados (60.00 M<sup>2</sup>), con frente de seis metros lineales (6.0 m.l.) por diez metros lineales (10.0 m.l.) de fondo, o cinco metros lineales (5.0 m.l.) de frente por doce (12.0 m.l.) lineales de fondo. Para vivienda bifamiliar el área mínima de terreno es de cien (100 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de ocho metros (8 m.l.).

Artículo 82: se determina que el área mínima de patio y/o jardín es el 20% del área total del terreno para cada unidad predial.

Artículo 84: la altura máxima de construcción para edificaciones nuevas es la correspondiente a dos (2) pisos o niveles, más azotea o altillo (opcional) y cada nivel será mínimo de dos metros con cincuenta centímetros lineales (2.50 m.l.) y preferiblemente siguiendo la armonía arquitectónica del sector.

Artículo 85: se determina que la longitud máxima de voladizo para construcciones nuevas y remodelaciones es de ochenta centímetros lineales (80.0 cm. L.) en el frente o fachada principal y solamente a partir del nivel de la azotea o altillo, a esto para mantener la armonía arquitectónica del casco urbano.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0609	EscrituraDePropiedad	08/07/2022	UNICA	Pacho

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
170-24648	13/08/2022	2587101000000013001 7000000000	CASA - NPH

#### Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

La casa cuenta con un garaje descubierto.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Muros de carga		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	Si
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	2009	<b>Edad Inmueble</b>	13 años	<b>Vida útil</b>	70
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Observación</b>	<p>La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos y otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	2	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

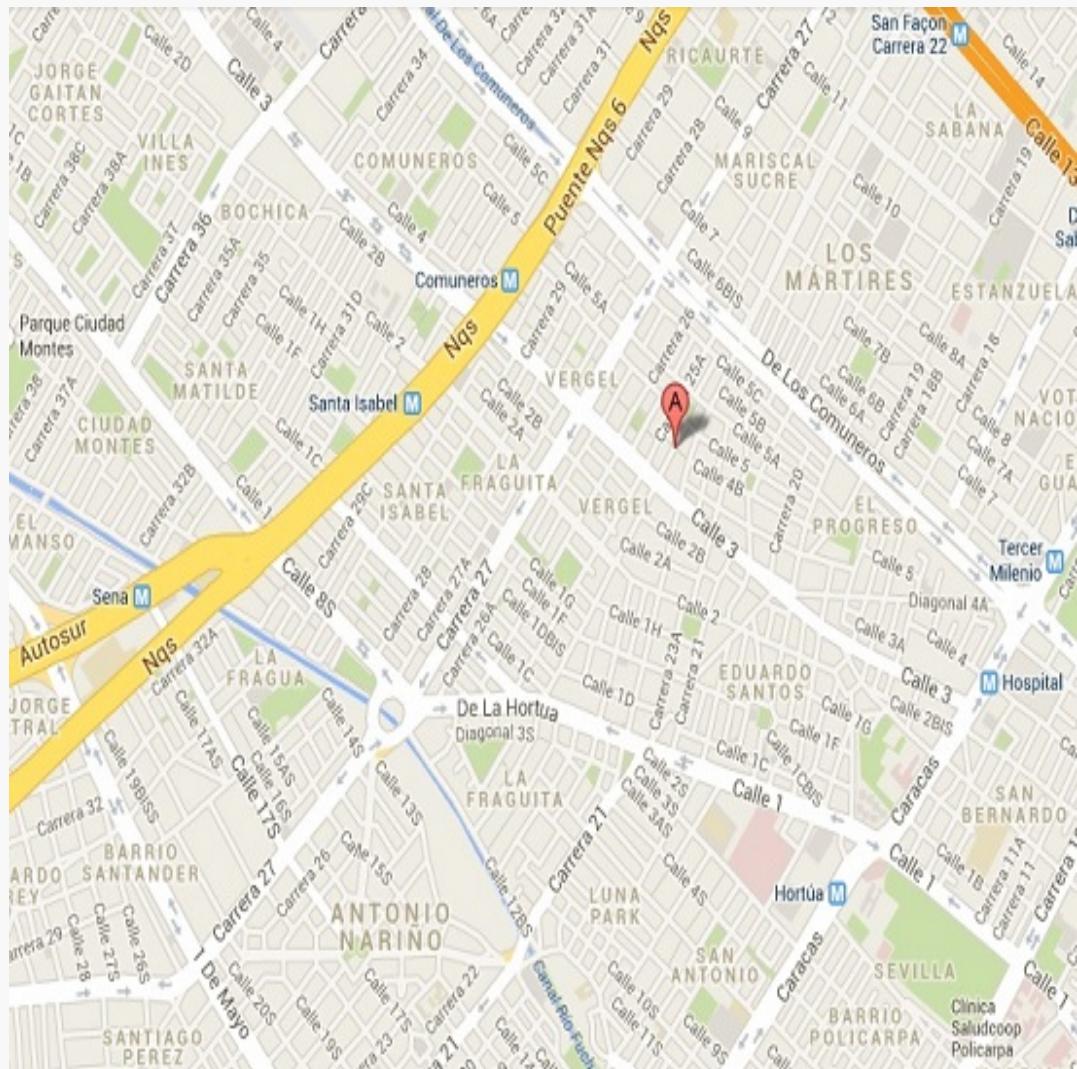
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica y sin acabado, paredes pintadas, techo en teja metálica y de fibrocemento, puertas en madera y ventanería metálica.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 4 # 4-52 | CENTRO | Villagomez | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.273336  
GEOGRAFICAS : 5° 16' 24.009''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.195728  
GEOGRAFICAS : 74° 11' 44.6208''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa Gomez	\$150,000,000	.90	\$135,000,000	3106253489	200	140	\$800,000	\$112,000,000
2	Villa Gomez	\$300,000,000	.90	\$270,000,000	3102025026	180	150	\$1,650,000	\$247,500,000
3	Villa Gomez	\$220,000,000	.90	\$198,000,000	3105703492	185	180	\$980,000	\$176,400,000
<b>Del inmueble</b>					<b>120</b>	<b>160</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,000,000	\$115,000	1.0	1.0	1.00	\$115,000
2	\$22,500,000	\$125,000	1.0	1.0	1.00	\$125,000
3	\$21,600,000	\$116,757	1.0	1.0	1.00	\$116,757
					PROMEDIO	\$118,918.92
					DESV. STANDAR	\$5,339.12
					COEF. VARIACION	4.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$118,918.92	AREA	120	TOTAL	\$14,270,270.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,072,120.00	AREA	160	TOTAL	\$171,539,200.00
VALOR TOTAL		\$185,809,470.40				

**Observaciones:**

Las ofertas usadas para este avalúo se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Villa Gomez.

**Enlaces:**

## REPOSICION

CASA

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	160
Area construida vendible	160
Valor M2 construido	\$1,766,144
Valor reposición M2	\$282,583,040
Valor reposición presupuesto M2	\$1,766,144
Fuente	CONSTRU DATA 203
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,412,915
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fitto y corvin %	24.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,072,120
Valor adoptado depreciado	\$1,072,120
<b>Valor total</b>	<b>\$171,539,200</b>

Observaciones: La construcción de la casa se observa en buen estado su construcción, se da un ajuste del 20% ya que algunas dependencias de la casa se encuentran sin acabado.

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



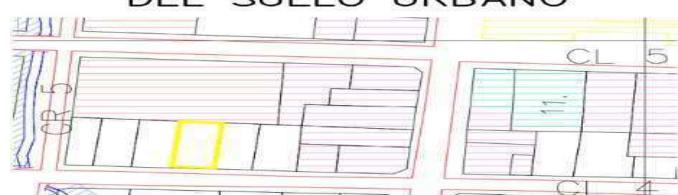
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Plano de usos  
REGLAMENTACIÓN DE USOS  
DEL SUELO URBANO



### CONVENCIONES

Área Residencial

Fuente: Oficina de Planeación Municipal, Año 2001  
ESCALA 1 : 2000

## FOTOS

Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



## FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS

Habitación 3



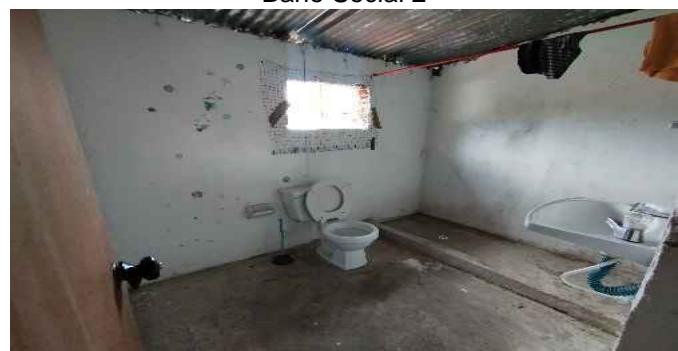
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Frente fachada posterior



## FOTOS

Frente fachada posterior



Fachada posterior



## 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.

### ----- METODOLOGÍA UTILIZADA:

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC;** por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997.**---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998;** 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-80801218**