



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-86076340**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	23/01/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN		
<b>Barrio</b>	Prados de San Sebastian		
<b>Ciudad</b>	San José de Guaviare		
<b>Departamento</b>	Guaviare		
<b>Propietario</b>	JAIRO NAVARRO CUELLAR		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: LUIS ENRIQUE TRUJILLO AGUIRRE

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 **JAIRO NAVARRO CUELLAR** ubicado en la KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN Prados de San Sebastian, de la ciudad de San José de Guaviare.

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 \$63,780,000.00 pesos m/cte (Sesenta y tres millones setecientos ochenta mil).

Atentamente,

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Vivienda de 1 nivel	69.75	M2	\$430,000.00	47.02%	\$29,992,500.00
Area Construida	Vivienda de 1 nivel	63.75	M2	\$530,000.00	52.98%	\$33,787,500.00
TOTALES					100%	\$63,780,000.00

Valor en letras  
Sesenta y tres millones setecientos ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO  
RAA Nro: AVAL-86048020  
C.C: 86048020

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	63,780,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-86076340	Propósito	Mantenimiento	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	LUIS ENRIQUE TRUJILLO AGUIRRE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86076340	Teléfono	3188336061
Email	luisenrique821220@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JAIRO NAVARRO CUELLAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5901701	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN				
Conjunto	no aplica				
Ciudad	San José de Guaviare	Departamento	Guaviare	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Prados de San Sebastian	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS	Sometido a PH	No
Observación	Predio ubicado en barrio legal, establecido con una tradicion de 10 años, con mejoras y construcciones respecto a la vivienda original que fue entregada por la entidad de vivienda del municipio. actualmente las vias en el barrio estan siendo adoquinadas y pavimentadas en concreto. Con servicios publicos e iluminacion de las vias, zonas de recreacion y parque..				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	no aplica	Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. <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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>69.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>69.75</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	69.75	AREA CONSTRUIDA	M2	69.75	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>70</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>9563000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	70	AREA CONSTRUIDA	M2	41	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9563000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	69.75																								
AREA CONSTRUIDA	M2	69.75																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	70																								
AREA CONSTRUIDA	M2	41																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9563000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>69.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>69.75</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	69.75	AREA PISO 1	M2	69.75			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2																									
AREA PISO 1	M2																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	69.75																								
AREA PISO 1	M2	69.75																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>1</td><td>69.75</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1</td><td>69.75</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	1	69.75	Indice construcción	1	69.75															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	1	69.75																								
Indice construcción	1	69.75																								
Forma Geometrica	rectangular	Frente	4.5																							
Fondo	15.5	Relación frente fondo	3.44																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas																									
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 alta.																									

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	008 del 26 de Marzo del 2001
Area Del Lote	69.75
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	residencial
Uso Compatible Norma	comercial
Uso Condicionado Norma	limitado a impacto ambiental y sonoro
Uso Prohibido Norma	industria
Tratamiento	residencial
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	100%
Antejardin	cubierto en parte con placa del segundo nivel.
AislamientoPosterior	no presenta
Aislamiento Lateral	no presenta
Altura Permitida	tres niveles.
Densidad	130 viviendas x ha.
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no aplica
Patrimonio	no aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Barrio legal, con vias pavimentadas, iluminacion en vias, andenes y sardineles definidos, zona verde y antejardin en cada predio. zona muy cercana al barrio el centro y a sitios de interes recreativo y deportivo. Sitios cercanos: Aeropuerto, Batallón policia antinarcoticos, oficinas de Comcaja, oarque la vida, hotel aeropuerto.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2101	EscrituraDePropiedad	28/12/2022	unica	San José de Guaviare

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
480-17301	23/01/2023	010005190041000	casa

## Observación

La ultima anotacion en el certificado de libertad y tradicion, consiste en la cancelacion de (prohibicion de enajenar, derecho de preferencia, patrimonio de familia) y la actualizacion de la nomenclatura.

No se observan registros de embargos preventivos o hipotecas en el predio, Al momento de la visita e inspeccion ocular los servicios de energia y gas domiciliario funcionaban correctamente en el predio..

## GARAJES Y DEPOSITOS

## INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

## INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

## Observación

Por tratarse de una vivienda en barrio legal, no posee estos espacios, los cuales son exclusivos de algunas propiedades horizontales o condominios, es decir no aplican para el objeto de este avaluo comercial.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

## AMOBILIARIO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	SI	Muy Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Muy Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	2 carriles adoquinada	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un barrio legal, construido hace una decada por parte de la alcaldia, como proyecto de vivienda de interes prioritario, para poblacion seleccionada por parte del municipio. En la ultima decada ha sido de objeto de distintas mejoras en el equipamiento urbano, con alumbrado publico, andenes, sardineles, vias asfaltadas, y polideportivo. En este año, que ha pasado ya una decada los predios pueden empezar a ofertarse, pero la oferta es escasa, y la demanda es alta.				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No presenta.				
Observación	Se trata de una vivienda de un nivel, con cubierta en placa facil en concreto en parte de la vivienda. construida en un 100% del terreno, con una habitacion. Predomina ladrillo a la vista, en la zona de sala y cocina, muros pañetados, en el baño muros con pañete y aparatos en porcelana				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Construcción básica, sin acabados, ladrillo a la vista, piso en cemento rustico, cocina con enchape en salpicadero y meson con enchape. en el baño, la ducha con baldosa ceramica. Rejas con vidrio en la sala. En parte de la sala y cocina, cubierta en placa facil corpaacero.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Normal	Sin acabado	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Rejas en la ventana de la sala, puerta al baño y a la calle metalica. Baldosa ceramica en muros de la ducha, en el meson y salpicadero del meson de la cocina. Muros en bloque a la vista, en la fachada pañete y pintura. Cubierta en 100% del terreno.cubiertas en tejas de zinc, en parte de la sala y cocina, placa en corpaacero.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN | Prados de San Sebastian | San José de Guaviare | Guaviare



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.5713797020596108  
GEOGRAFICAS : 2° 34' 16.968''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.63336521098627  
GEOGRAFICAS : 72° 38' 0.1134''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1		\$70,000,000	1	\$70,000,000		70	66.5	\$600,000	\$39,900,000
2	predio en el sector	\$210,000,000	0.9	\$189,000,000	318-4109134	70	140	\$1,100,000	\$154,000,000
3	predio a tres cuadras	\$245,000,000	0.9	\$220,500,000	310-2267284	90	90	\$2,000,000	\$180,000,000
4	predio a 5 cuadras	\$90,000,000	1	\$90,000,000		100	60	\$650,000	\$39,000,000
Del inmueble						69.75	69.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,100,000	\$430,000	1.0	1.0	1.00	\$430,000
2	\$35,000,000	\$500,000	1.0	0.85	0.85	\$425,000
3	\$40,500,000	\$450,000	1.0	1.0	1.00	\$450,000
4	\$51,000,000	\$510,000	1.0	0.85	0.85	\$433,500
					PROMEDIO	\$434,625.00
					DESV. STANDAR	\$10,827.24
					COEF. VARIACION	2.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$430,000.00	AREA	69.75	TOTAL	\$29,992,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	69.75	TOTAL	\$34,875,000.00
VALOR TOTAL	\$64,867,500.00					

Observaciones:

El predio, posee similitud en el valor comercial del terreno en el sector, los acabados son acordes al mercado inmobiliario en el sector. Como se trata de una zona en donde las viviendas se entregaron como un proyecto de interes social, muchas de estas aun tienen los mismos acabados de hace 10 años. Cerca del predio el sector a desarrollado varios proyectos de vivienda de interes social que en el proximo lustro, ya entran al mercado comercial, y por lo tanto mejoran la oferta de viviendas en el mismo barrio.

Enlaces:



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



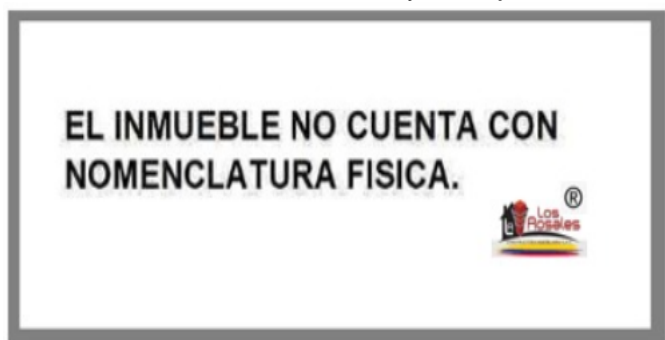
Contador de Gas



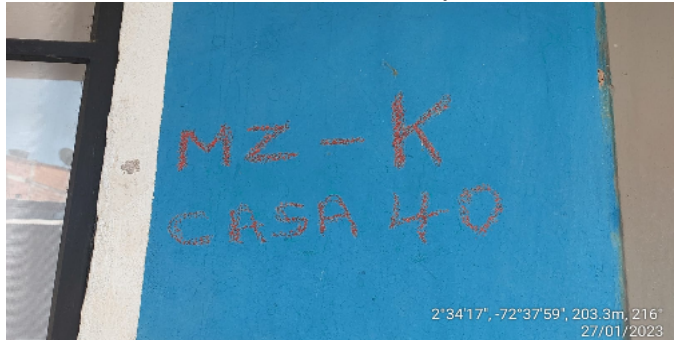
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS

Sala Comedor



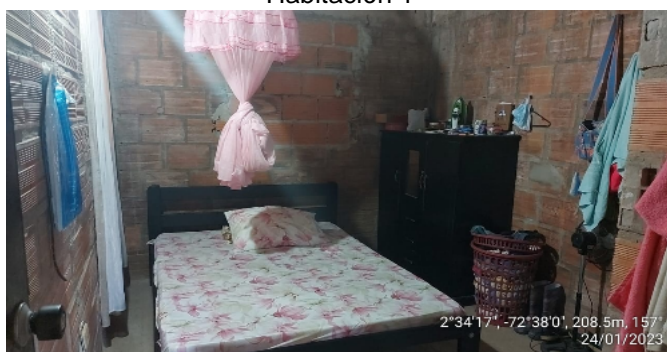
Cocina



Patio Interior



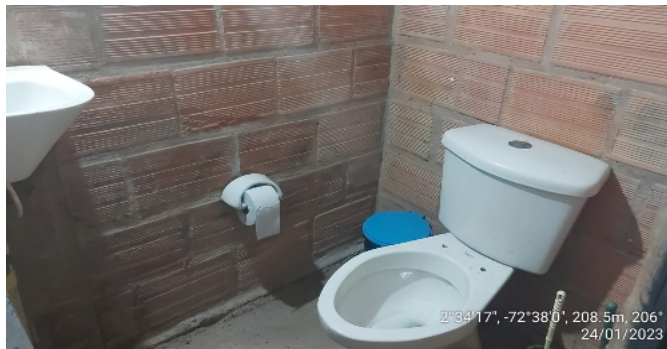
Habitación 1



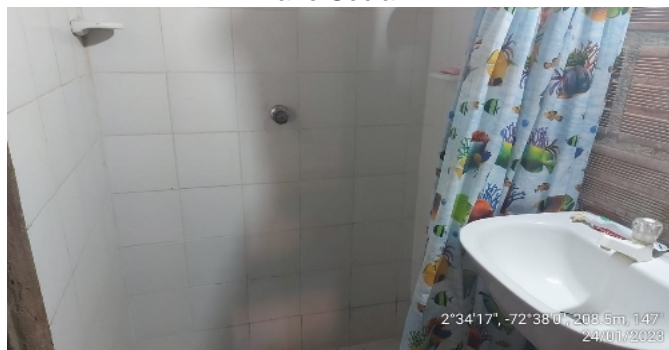
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



## FOTOS

Cubierta-Techos



Zonas Verdes



## 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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 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 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 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 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 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-86076340



PIN de Validación: b4d20a80



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-86048020.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 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 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4d20a80



## 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 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: b4d20a80



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 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, GUAVIARE

Dirección: CALLE 6 N 24-72, B 20 DE JULIO

Teléfono: 3144853623

Correo Electrónico: jairvsarmiento@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	09 Mayo 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020.**

**El(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



PIN de Validación: b4d20a80



## PIN DE VALIDACIÓN

**b4d20a80**

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 veintitres (23) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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