



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-1071986527

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/01/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LOTE 48 MZ B URB SOLARIS		
Barrio	Solaris		
Ciudad	Girardot		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ffaryd Vargas espinosa		

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE IVAN HERNANDEZ RODRIGUEZ

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 **ffaryd Vargas espinosa** ubicado en la LOTE 48 MZ B URB SOLARIS Solaris, de la ciudad de Girardot.

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 \$137,124,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y siete millones ciento veinticuatro 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	LOTE MEDIANERO	72.00	M2	\$543,000.00	28.51%	\$39,096,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	63.00	M2	\$1,106,000.00	50.81%	\$69,678,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	63.00	M2	\$450,000.00	20.67%	\$28,350,000.00
TOTALES					100%	\$137,124,000.00

Valor en letras
Ciento treinta y siete millones ciento veinticuatro mil Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAA Nro: AVAL-79411838
C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	137,124,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	16
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1071986527	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE IVAN HERNANDEZ RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1071986527	Teléfono	3133329994
Email	jose.hernandez2215@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ffaryd Vargas espinosa				
Tipo identificación	C.C.	Documento	83243326	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 48 MZ B URB SOLARIS				
Conjunto	No				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Solaris	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Sobre vía peatonal				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.</p>				
------------------------------	---	--	--	--	--

<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>33.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>5737000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	33.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	5737000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	72.00																											
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	72.00																											
AREA CONSTRUIDA	M2	33.00																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	5737000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Área de lote</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA PRIMER PISO</td><td>M2</td><td>63.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO</td><td>M2</td><td>63.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	Área de lote	M2	72.00	AREA PRIMER PISO	M2	63.00	AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	63.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE LOTE</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO</td><td>M2</td><td>63.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO</td><td>M2</td><td>63.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE LOTE	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	M2	63.00	AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	63.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
Área de lote	M2	72.00																											
AREA PRIMER PISO	M2	63.00																											
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	63.00																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE LOTE	M2	72.00																											
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	M2	63.00																											
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	63.00																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>70</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>210</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	70	0	Indice construcción	210	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	70	0																											
Indice construcción	210	0																											
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6.00																										
Fondo	12	Relación frente fondo	1.2																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO NUMERO 029 DE 2000
Area Del Lote	72.00
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	vivienda 1,2 y 3
Uso Compatible Norma	comercio 1,2
Uso Condicionado Norma	MIXTO
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA E INSTITUCIONAL
Tratamiento	EN DESARROLLO
Indice DeOcupacion	70
Indice DeConstruccion	210
Antejardin	NO ANDEN
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	TRES PISOS
Densidad	media
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	DEBRA DEFINIRSE PERFILES VIALES NO ESTAN TOTALMENTE DEFINIDO FALTAN ANDENES Y SARDINELES EN ALGUNOS CASOS.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
822	EscrituraDePropiedad	26/04/2017	primera de girardot	

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
307-47525	16/08/1996	25307010400000563000 4000000000	CASA

Observación

DEBRA LEGALIZARSE AMPLIACION DE AREA CONSTRUIDA LA CATASTRAL ES 33 M2 LA JURIDICA ES 72.00 Y LA REAL ES 126.00M2 SE VALORA LA REAL PUES ES VIABLE DE SER LEGALIZADA .

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
N/A	Común uso exclusivo			Mt2			No		

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Regular		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	NO	Regular
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	SI	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	peatonal de uso comun	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	BARRIO SIN DEFINIR CLARAMENTE PERFILES VIALES Y VIAS PEATONALES.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	6	Edad Inmueble	2017 años	Vida útil	100
Estado construcción	En obra	%Avance	70%		
Licencia construcción	NO				
Observación	CUMPLE NSR DEBRA TERMINARSE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EL SEGUNDO PISO EN OBRA NEGRA Y TERRAZA.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Malo	No hay
Observación	PISOSNPRIMER PISO EN PORCELANATO 60X60 BAÑO ENCHAPADO DOS METROS DE ALTURA ,SIN DIVISION DE BAÑO ,COCINA CON MESON ENCHAPADO CON GABINETE SUPERIOR E INFERIOR ALBERCA ENCHAPADA SIN PLANTA DE ,LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO ,PAREDES PRIMER PISO PAÑETADAS YPINTADAS SEGUNDO PISO EN BLOQUE SIN PAÑETAR NI ACABADOS EN GENERAL ,SIN CLOSET ,VENTANAS ENREJADAS EN EL SEGUNDO PISO EN EL PRIMERO EN ALUMINIO PUERTAS PRIMER PISO METALICAS, EN EL SEGUNDO NO HAY SOLAMENTE TUBERIAS ELECTRICAS E HIDRAULICAS PISOS ESMALTADOS Y SIMPLEMENTE AFINADOS .							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 48 MZ B URB SOLARIS | Solaris | Girardot | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.326477
GEOGRAFICAS : 4° 19' 35.3166''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.799174
GEOGRAFICAS : 74° 47' 57.0258''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA DE DOS PISOS	\$180,000,000	1	\$180,000,000	3114771004	72.00	126.00	\$1,050,000	\$132,300,000
2	CASA MEDIANERA 1 PISO	\$95,000,000	1.00	\$95,000,000	3107483055	72.00	63.00	\$950,000	\$59,850,000
3	CASA MEDIANERA TRES PISOS	\$250,000,000	.95	\$237,500,000	3107483055	72.00	189.00	\$1,050,000	\$198,450,000
4	LOTE ESQUINERO	\$42,000,000	.90	\$37,800,000	3203029455	72.00	0	\$0	\$0
Del inmueble						72.00	126.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,700,000	\$662,500	1.0	.90	0.90	\$596,250
2	\$35,150,000	\$488,194	1.05	1.0	1.05	\$512,604
3	\$39,050,000	\$542,361	.90	1.05	0.95	\$512,531
4	\$37,800,000	\$525,000	1.05	1.0	1.05	\$551,250
					PROMEDIO	\$543,158.85
					DESV. STANDAR	\$39,815.30
					COEF. VARIACION	7.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$543,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$39,096,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$670,000.00	AREA	126.00	TOTAL	\$84,420,000.00
VALOR TOTAL	\$123,516,000.00					

Observaciones: DEBRA LEGALIZARSE AMPLIACION DE AREA CONSTRUIDA LA CATASTRAL ES 33 M2 LA JURIDICA ES 72.00 Y LA REAL ES 126.00M2 SE VALORA LA REAL PUES ES VIABLE DE SER LEGALIZADA .					
Enlaces:					

REPOSICION

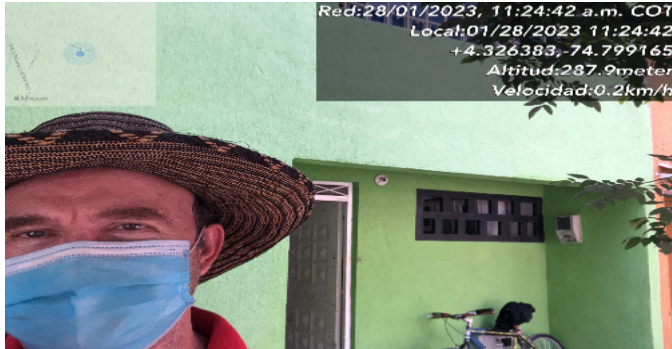
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	126.00
Area construida vendible	126.00
Valor M2 construido	\$1,571,000
Valor reposición M2	\$197,946,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,571,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,571,000
Calificación estado conservación	4
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	57.31 %
Valor reposición depreciado	\$670,660
Valor adoptado depreciado	\$670,000
Valor total	\$84,420,000

Observaciones: DEBRA LEGALIZARSE AMPLIACION DE AREA CONSTRUIDA LA CATASTRAL ES 33 M2 LA JURIDICA ES 72.00 Y LA REAL ES 126.00M2 SE VALORA LA REAL PUES ES VIABLE DE SER LEGALIZADA . AUNQUE SEGUNDO PISO SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA Y EL PRIMERO TERMINADO REQUIERE AUN PARA SU TERMINACION TOTAL UN CONCIDERABLE INVERSION.

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



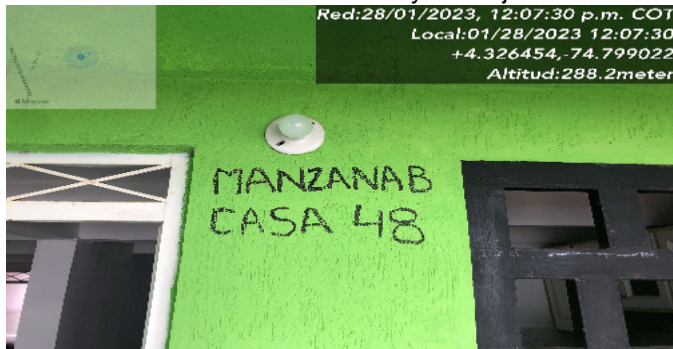
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



FOTOS

Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS

Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. ----- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. ----- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados. ----- **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 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 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-1071986527



PIN de Validación: c3430b3c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c3430b3c



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c3430b3c



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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: c3430b3c



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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 desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 NO9-96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838.

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: c3430b3c



Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c3430b3c

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal