



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-1073670001

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CRA 8 A #39-69	
Barrio	BRISAS DEL PLAYÓN	
Ciudad	Acacias	
Departamento	Meta	
Propietario	LUZ MARÍA ARANGO ROMERO	

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: LIZARDO APONTE 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 **LUZ MARÍA ARANGO ROMERO** ubicado en la CRA 8 A #39-69 BRISAS DEL PLAYÓN, de la ciudad de Acacias.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$113,241,296.09 pesos m/cte (Ciento trece millones doscientos cuarenta y un mil doscientos noventa y seis).

Atentamente,

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		83.16	M2	\$694,460.03	51.00%	\$57,751,296.09
Area Construida	UN PISO	62	M2	\$895,000.00	49.00%	\$55,490,000.00
TOTALES					100%	\$113,241,296.09

Valor en letras

Ciento trece millones doscientos cuarenta y un mil doscientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
 RAA Nro: AVAL-17335856
 C.C: 17335856

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	113,241,296.09
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10736700 01	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	LIZARDO APONTE RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1073670001	Teléfono	3103455669
Email	lisardo15@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ MARÍA ARANGO ROMERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	21.175.973	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 8 A #39-69				
Conjunto	NO				
Ciudad	Acacias	Departamento	Meta	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	BRISAS DEL PLAYÓN	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en calle 8A No. 39-69 Manzana K Casa 12 de la Urbanización Brisas del Playón, del municipio de Acacias-Meta, tal como aparece en el folio de matrícula inmobiliaria, en la escritura pública de tradición, geoportal del IGAC y nomenclatura en la fachada del inmueble.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																														
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO																													
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>																																
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>83.16</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>62</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	83.16		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	62		ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>83</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>72</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2023</th> <th>PESOS</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>31577000</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	83		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	72		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	VALOR			31577000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	83.16																																
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																															
M2	62																																
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	83																																
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																															
M2	72																																
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	VALOR																															
		31577000																															
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>83.16</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>75</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	83.16		AREA PISO 1	UND	VALOR	M2	75		ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>83.16</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>62</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	83.16		AREA PISO 1	UND	VALOR	M2	62							
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	83.16																																
AREA PISO 1	UND	VALOR																															
M2	75																																
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	83.16																																
AREA PISO 1	UND	VALOR																															
M2	62																																
ÁREAS POR NORMA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Indice ocupación</th> <td>0.80</td> <th>VALOR</th> <td>66.528</td> </tr> <tr> <th>Indice construcción</th> <td>1.20</td> <td></td> <td>99.792</td> </tr> </table>		Indice ocupación	0.80	VALOR	66.528	Indice construcción	1.20		99.792																								
Indice ocupación	0.80	VALOR	66.528																														
Indice construcción	1.20		99.792																														
Forma Geometrica	RECTÁNGULO	Frente	5.94																														
Fondo	14	Relación frente fondo	1:2.35																														
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	184 DE 2.011
Area Del Lote	83.16
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligeramente inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	NO APARECE EN EL PBOT
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Comercio grupo 2, 3, especial, equipamiento 2, 3 y uso industrial 1, 2 y 3
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContrucción	1.2
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	Mínimo 3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos y altoilo
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	La normatividad urbanística del municipio de Acacias se encuentra establecida en el acuerdo 184 de 2011 y en el código de urbanismo del municipio. Se observa en la visita técnica al inmueble, que el área construida es de 75 m ² , sin embargo, solamente se liquidará y dará valor al área establecida en la licencia de construcción, Resolución No. 089 del 13/03/2020 corregida mediante Resolución No. 108 del 6/05/2020 expedidas por la secretaría de planeación municipal de Acacias y debidamente ejecutoriada.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5253	EscrituraDePropiedad	29/09/2022	ÚNICA	Acacias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
232-28700	06/02/2023	50006010009390003000	Casa de habitación

Observación

El inmueble no registra en el folio de matrícula inmobiliaria, limitaciones a la propiedad, sin embargo esto no constituye un estudio jurídico de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa		12	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

Observación

El inmueble tiene un garaje integral a la casa y no tiene depósitos y áreas adicionales.

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
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7
Escolar	Bueno	mas de 500		
Comercial	Bueno	mas de 500		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	Frente al inmueble, se encuentra la vía despavimentada y posteriormente la vía se encuentra por tramos, pavimentada en buenas condiciones de transitabilidad. En cuanto al entorno, es básicamente residencial, hay buen transporte público, las vías principales son pavimentadas a excepción de algunas vías secundarias; en un entorno de instituciones educativas, parques recreacionales, espacios lúdicos, canchas deportivas, comercio barrial y de medianas superficies.			

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	97
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Resolución 089 del 13/03/2020 y 1086 del 06/05/2020 Planeación Acacias-Meta				
Observación	La construcción es en bloque tradicional con sistema de columnas y vigas en concreto reforzado para una planta. Se observa la estructura en condiciones normales, sin que se evidencien deficiencias estructurales. Se hace constar, que el presente concepto u observación, no constituye un estudio de cimentación o estructural u otra rama de la ingeniería civil o arquitectura, igualmente no se asume responsabilidad por vicios ocultos y redhibitorios que llegare a tener el inmueble.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

Observación	Los pisos, baños, cocina y patio están enchapados en cerámica nacional e importada en muy buen estado de conservación; las habitaciones tienen sus puertas metálicas en muy buen estado; el baño privado no tiene puerta instalada, el baño social tiene puerta en aluminio blanco, ambos baños con sus unidades sanitarias y lavamanos; la cocina tiene mesón en concreto reforzado sin gavetas; hay cielorraso instalado en icopor y aluminio; las paredes están pañetadas y pintadas: el portón del garaje, puerta de acceso al inmueble y ventanas internas y externas con lámina metálica y vidrio transparente. Los acabados del inmueble están en muy buenas condiciones de conservación y mantenimiento
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CRA 8 A #39-69 | BRISAS DEL PLAYÓN | Acacias | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.982547
GEOGRAFICAS : 3° 58' 57.1686''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.781084
GEOGRAFICAS : 73° 46' 51.9024''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BRISAS DEL PLAYÓN	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3202260805	90	88	\$900,000	\$79,200,000
2	BRISAS DEL PLAYÓN	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	3224304616	84	37	\$900,000	\$33,300,000
3	BRISAS DEL PLAYÓN	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3134863593	98	53	\$880,000	\$46,640,000
4	BRISAS DEL PLAYÓN	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3142190973	98	60	\$900,000	\$54,000,000
Del inmueble						83.16	62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,300,000	\$703,333	1.0	1.0	1.00	\$703,333
2	\$56,950,000	\$677,976	1.0	1.0	1.00	\$677,976
3	\$67,360,000	\$687,347	1.0	1.0	1.00	\$687,347
4	\$69,500,000	\$709,184	1.0	1.0	1.00	\$709,184
					PROMEDIO	\$694,460.03
					DESV. STANDAR	\$14,350.77
					COEF. VARIACION	2.07%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$694,460.03	AREA	83.16	TOTAL	\$57,751,296.09
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$895,000.00	AREA	62	TOTAL	\$55,490,000.00
VALOR TOTAL		\$113,241,296.09				

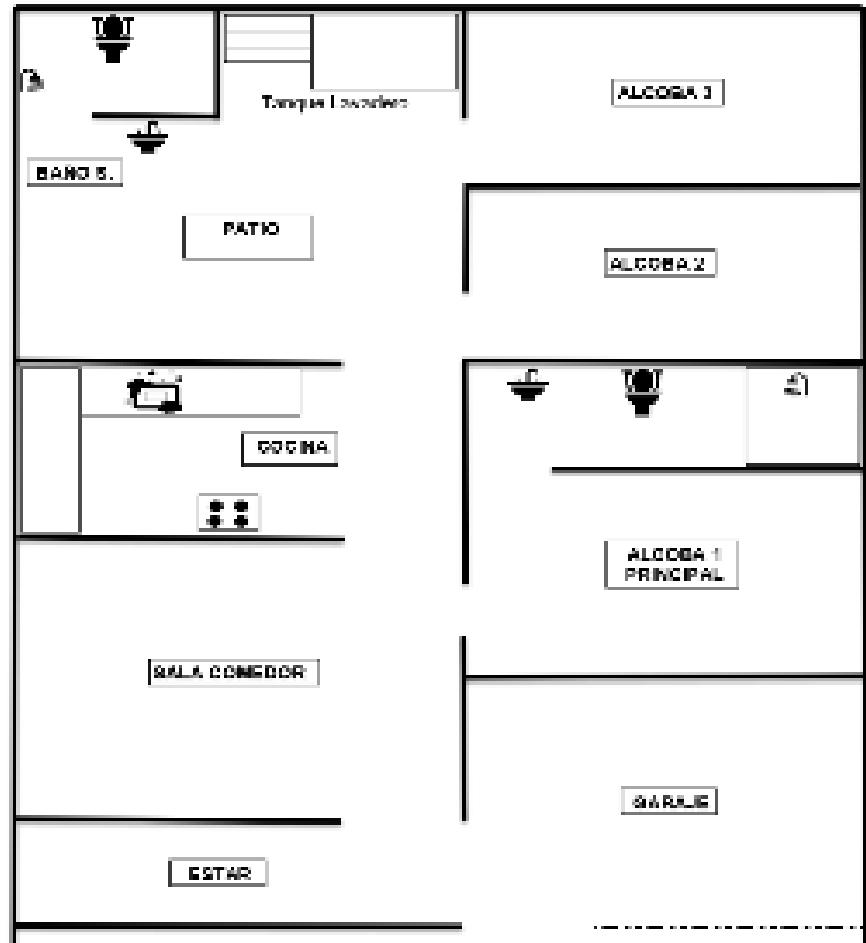
Observaciones:

Se aplica la metodología tomando 9 muestras de inmuebles en venta, con características similares, comparables y al ser homogeneizadas, se concluye en 4.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

	SOLICITANTE LIZARDO APONTE RODRIGUEZ C.E. 1,073,670,004	CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: CI 6A No 99-47 LOTE 12 Mz R. Urbanización Bambú del Playón Acacias																				
																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Baños:</td> <td style="width: 25%;">1</td> <td style="width: 25%;">Dormitorios:</td> <td style="width: 25%;">3</td> </tr> <tr> <td>Bandas:</td> <td>1</td> <td>Cocina:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Dormitorios:</td> <td>2</td> <td>Habitaciones:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Estacionamiento:</td> <td>1</td> <td>Salas:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Patios:</td> <td>1</td> <td>Vestidores:</td> <td>1</td> </tr> </table>			Baños:	1	Dormitorios:	3	Bandas:	1	Cocina:	1	Dormitorios:	2	Habitaciones:	2	Estacionamiento:	1	Salas:	1	Patios:	1	Vestidores:	1
Baños:	1	Dormitorios:	3																			
Bandas:	1	Cocina:	1																			
Dormitorios:	2	Habitaciones:	2																			
Estacionamiento:	1	Salas:	1																			
Patios:	1	Vestidores:	1																			
CONSIDERACIONES ESTUDIO REALIZADO EN UNA ETAPA DE DESARROLLO RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN LA DISTRIBUCIÓN DE MUEBLES Y EQUIPOS INTERNOS.																						
Precio: <u>Col. 100% EXCLUSIVO DE LOS ALQUILERES</u> <u>KILO - 100 MIL 100 MIL 000</u>		Precio al: <u>0 - 100</u>																				

FOTOS

Foto Selfie



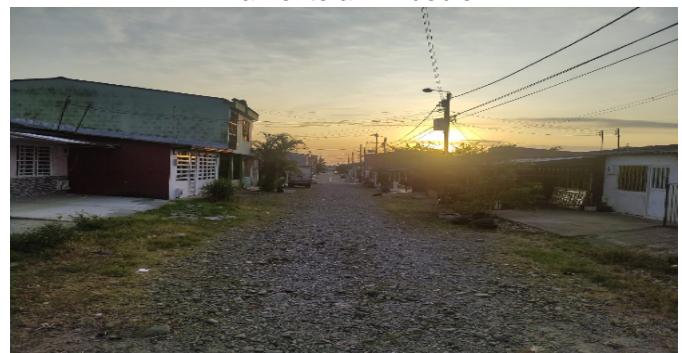
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



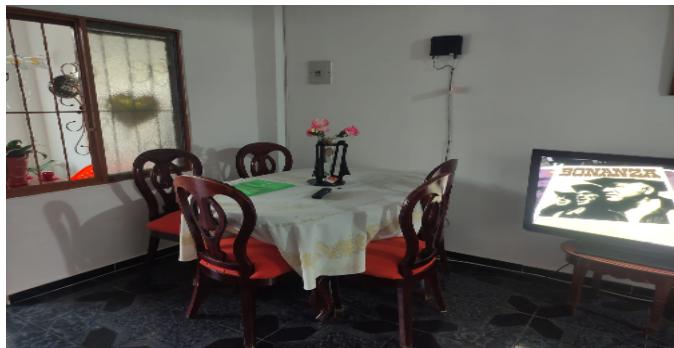
Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS

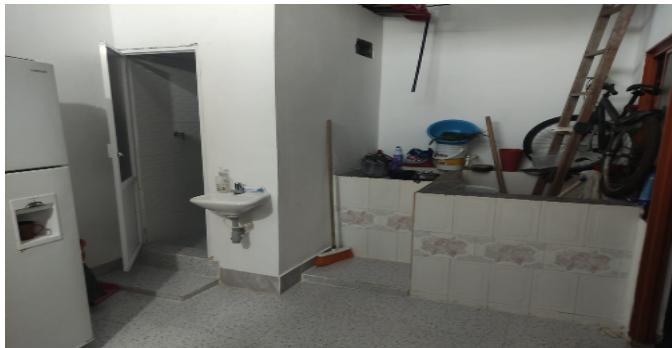
Cocina



Cocina



Patio Interior



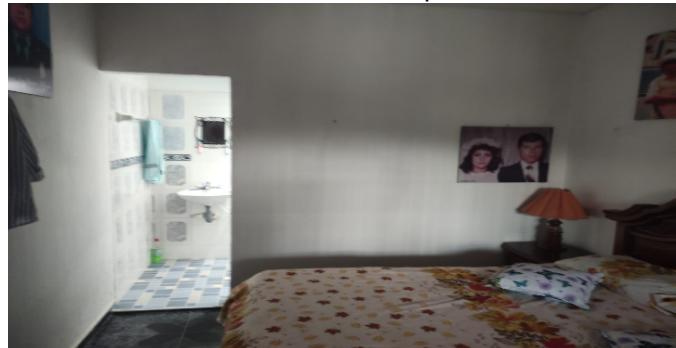
Patio Interior



Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



FOTOS

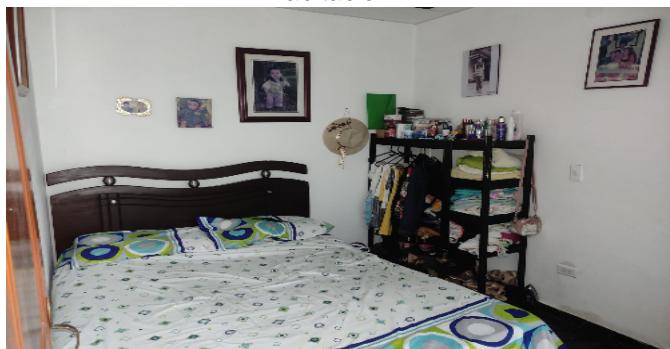
Baño Privado



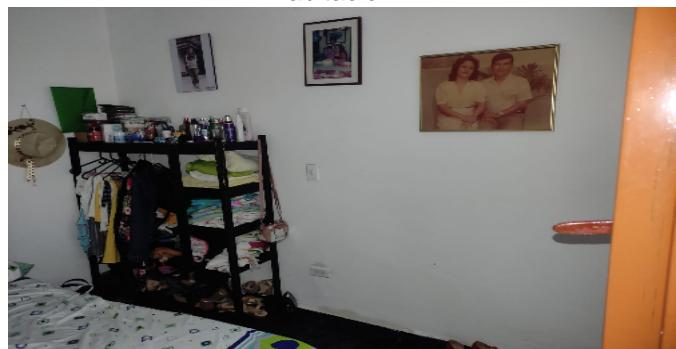
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



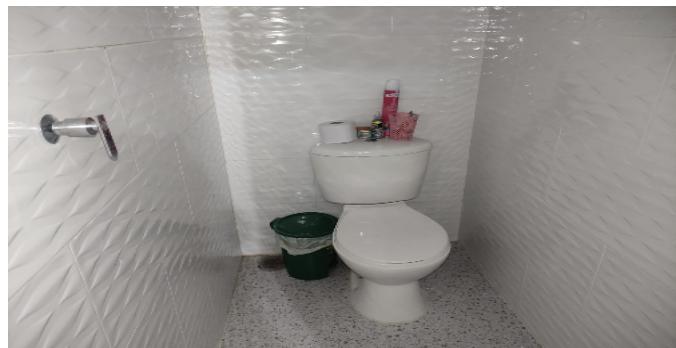
Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 2



Garaje



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1073670001



PIN de Validación: af880a9a

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) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS 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
07 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Ene 2020

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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af880a9a

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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af880a9a



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



www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

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
07 Ene 2020

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: af880a9a



Fecha de inscripción
07 Ene 2020

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
07 Ene 2020

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 13 de Diciembre de 2017 hasta el 12 de Diciembre de 2021, 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: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856.

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: af880a9a



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

af880a9a

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal