



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1022337152

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 25/02/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CARRERA 20 ESTE N° 22B - 29 SUR MANZANA G CASA 14 URBANIZACION KIRPAS | |
| Barrio | KIRPAS | |
| Ciudad | Villavicencio | |
| Departamento | Meta | |
| Propietario | OSCAR QUINTERO ÁVILA | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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: WILLIAM FERNANDO QUINTERO GONZALEZ

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 **OSCAR QUINTERO ÁVILA** ubicado en la CARRERA 20 ESTE N° 22B - 29 SUR MANZANA G CASA 14 URBANIZACION KIRPAS KIRPAS, de la ciudad de Villavicencio.

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 \$181,616,668.83 pesos m/cte (Ciento ochenta y un millones seiscientos dieciseis mil seiscientos sesenta y ocho).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|--------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | | 121.13 | M2 | \$702,586.22 | 46.86% | \$85,104,268.83 |
| Area Construida | | 96.90 | M2 | \$996,000.00 | 53.14% | \$96,512,400.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$181,616,668.83 |

Valor en letras

Ciento ochenta y un millones seiscientos dieciseis mil seiscientos sesenta y ocho 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 | 181,616,668.83 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 3 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-10223371 52 | 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 | WILLIAM FERNANDO QUINTERO GONZALEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1022337152 | Teléfono | 3112886159 |
| Email | william.quintero87@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | OSCAR QUINTERO ÁVILA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 14.216.595 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 20 ESTE N° 22B - 29 SUR MANZANA G CASA 14 URBANIZACION KIRPAS | | | | |
| Conjunto | NO | | | | |
| Ciudad | Villavicencio | Departamento | Meta | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | KIRPAS | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | No |
| Observación | El inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 20 Este No. 22B-29 Sur Manzana G Casa 14 de la Urbanización Kirpas, de la ciudad de Villavicencio; tal como aparece en la escritura pública, certificado de tradición y libertad, verificado en la nomenclatura del inmueble y georreferenciado en el portal de Catastro Municipal.. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------|---|----------------------------------|
| Uso actual | Mixto | 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 | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|-----------------------|-------|--------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 121.13 | AREA DE TERRENO | M2 | 121 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | N/A | AREA CONSTRUIDA | M2 | 121 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | \$71.101.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| UN PISO | M2 | 120 | UN PISO | M2 | 96.90 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | |
|---------------------|------|-------|--|--|
| Indice ocupación | 0.80 | 0 | | |
| Indice construcción | 1.4 | 0 | | |

| | | | | |
|-------------------------|------------|------------------------------|-------|--|
| Forma Geometrica | Rectángulo | Frente | 8.50 | |
| Fondo | 14.25 | Relación frente fondo | 1:1.6 | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Perspectivas de valorización | 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 | 287 de 2.015 |
| Area Del Lote | 121.13 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Plana |
| # 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 | Actividades especiales, |
| Tratamiento | Consolidación en manzana |
| Indice DeOcupacion | 0.80 |
| Indice DeContruccion | 1.4 |
| Antejardin | No aplica |
| AislamientoPosterior | 3 m |
| Aislamiento Lateral | No aplica |
| Altura Permitida | Dos pisos y alto |
| Densidad | 91 a 150 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | No existe restricciones ni amenazas que indique el POT, para el lugar de ubicación del inmueble. De otro lado, se deja constancia, que en el inmueble objeto de avalúo, hay un local o tienda de víveres, que ocupa un área de 24 m ² , lo cual se encuentra por debajo del 50% del área del mismo, cumpliendo,los parámetros y requerimientos de Caja Honor.. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 1605 | EscrituraDePropiedad | 17/05/2016 | 37 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------|--------------------|
| 230-91023 | 14/02/2023 | 010702580011000 | Casa de habitación |

Observación

No existe limitaciones jurídicas que afecten el inmueble. Es importante dejar constancia, que esta observación 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 | | 18 | Mt2 | Sencillo | Lineal | Si | | |

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) |
|--------|---------|-----------|-------------|
| | Privado | | |

Observación

El inmueble no tiene depósito.

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 | 3 | Barrio legal | Si | Topografia |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | V-9 |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro |
| Observación: | En la zona hay muy buen transporte público, las vías principales en su mayoría se encuentran pavimentadas; por el frente, el inmueble tiene una vía vehicular pavimentada y por el costado o fondo, el inmueble tiene una vía vehicular despavimentada, en muy buen estado, que lo separa de un parque y polideportivo. A 600 metros se encuentra la vía que conduce al centro de la ciudad; hay buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, instituciones estatales, colegios y algunas zonas verdes. | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1996 | Edad Inmueble | 27 años | Vida útil | 73 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | N/A | | | | |
| Observación | La construcción es en bloque tradicional, zapatas, vigas de arrastre, columnas y vigas de amarre en concreto reforzado para una planta; las tejas o cubierta es en fibro cemento y está soportada sobre cerchas o perfiles metálicos. 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 | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 2 |
| Closest | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |

| | | | | | |
|-----------------------|---|--------------------|----|------------------------|-------|
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 1 | Zona ropas | 1 | Local | 1 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Iluminación: Bueno | | | | |

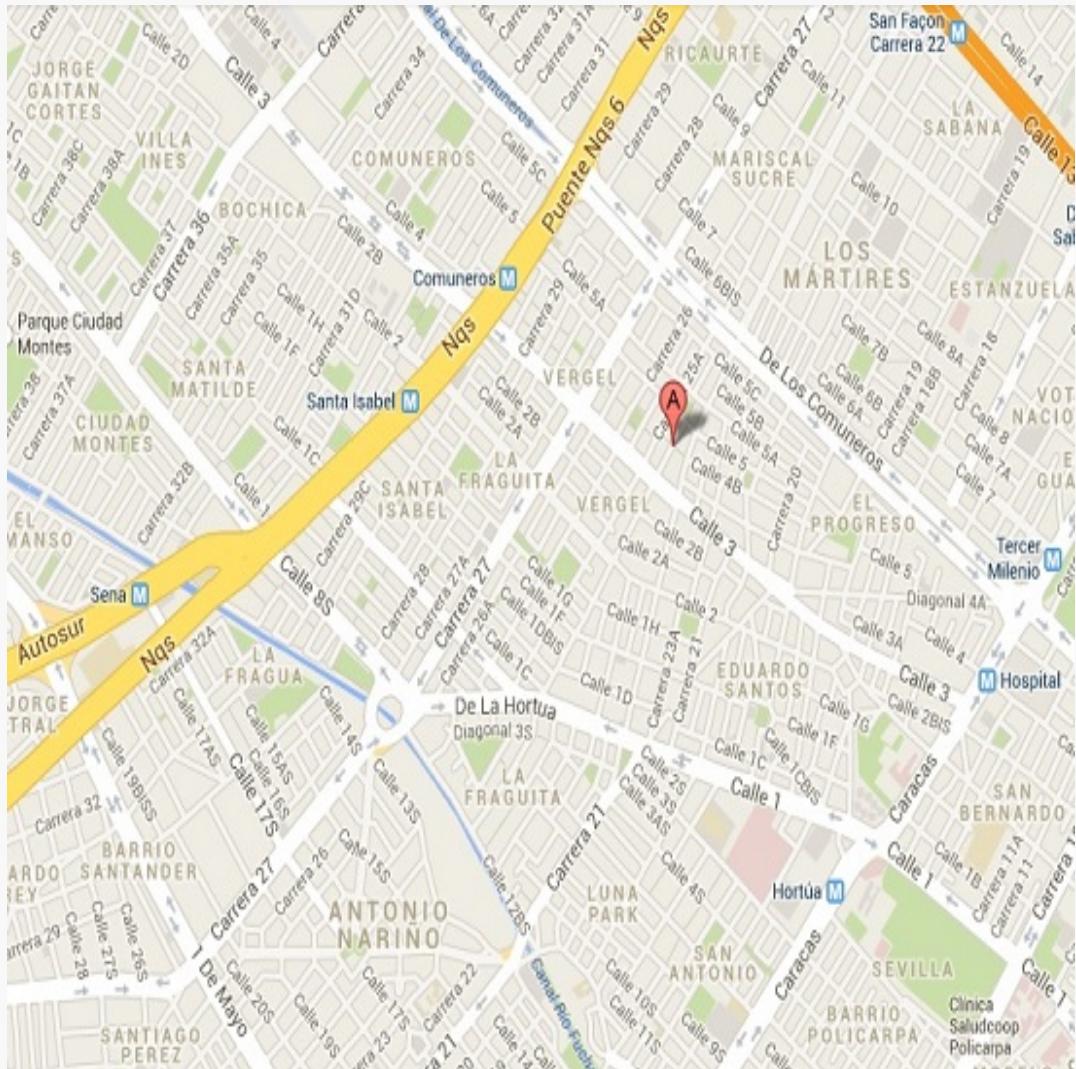
ACABADOS

| | 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 | El inmueble tiene acabados normales, en buen estado de conservación. Los pisos, baños y cocina están enchapados en cerámica y tabla nacional en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado con grifería y lavaplatos sin gavetas o cajones ni estufa empotrada; las habitaciones y baños tienen puertas en madera; los baños tienen sus unidades sanitarias, lava manos completos y sin división instalada en los mismos; el inmueble tiene cielorraso en sistema drywall; la cubierta es en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos y los portes de acceso al inmueble como el portón del garaje, es en lámina metálica. |
|--------------------|---|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 20 ESTE N° 22B - 29 SUR MANZANA G CASA 14 URBANIZACION KIRPAS | KIRPAS | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.115750

GEOGRAFICAS : 4° 6' 56.7''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.583889

GEOGRAFICAS : 73° 35' 1.9998''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | SECTOR KIRPAS | \$155,000,000 | 0.95 | \$147,250,000 | 3134451575 | 90 | 85 | \$1,000,000 | \$85,000,000 |
| 2 | SECTOR KIRPAS | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000 | 3228891864 | 129 | 90 | \$1,000,000 | \$90,000,000 |
| 3 | SECTOR KIRPAS | \$148,000,000 | 0.95 | \$140,600,000 | 3203235552 | 90 | 77 | \$1,000,000 | \$77,000,000 |
| 4 | SECTOR KIRPAS | \$175,000,000 | 0.95 | \$166,250,000 | 3204051683 | 136 | 72 | \$980,000 | \$70,560,000 |
| 5 | SECTOR KIRPAS | \$143,000,000 | 0.95 | \$135,850,000 | 6017868754 | 90 | 72 | \$1,000,000 | \$72,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 121.13 | 96.90 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$62,250,000 | \$691,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$691,667 |
| 2 | \$90,500,000 | \$701,550 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$701,550 |
| 3 | \$63,600,000 | \$706,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$706,667 |
| 4 | \$95,690,000 | \$703,603 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$703,603 |
| 5 | \$63,850,000 | \$709,444 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$709,444 |
| | | | | | PROMEDIO | \$702,586.22 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$6,801.26 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 0.97% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$702,586.22 | AREA | 121.13 | TOTAL | \$85,104,268.83 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$996,000.00 | AREA | 96.90 | TOTAL | \$96,512,400.00 |
| VALOR TOTAL | | \$181,616,668.83 | | | | |

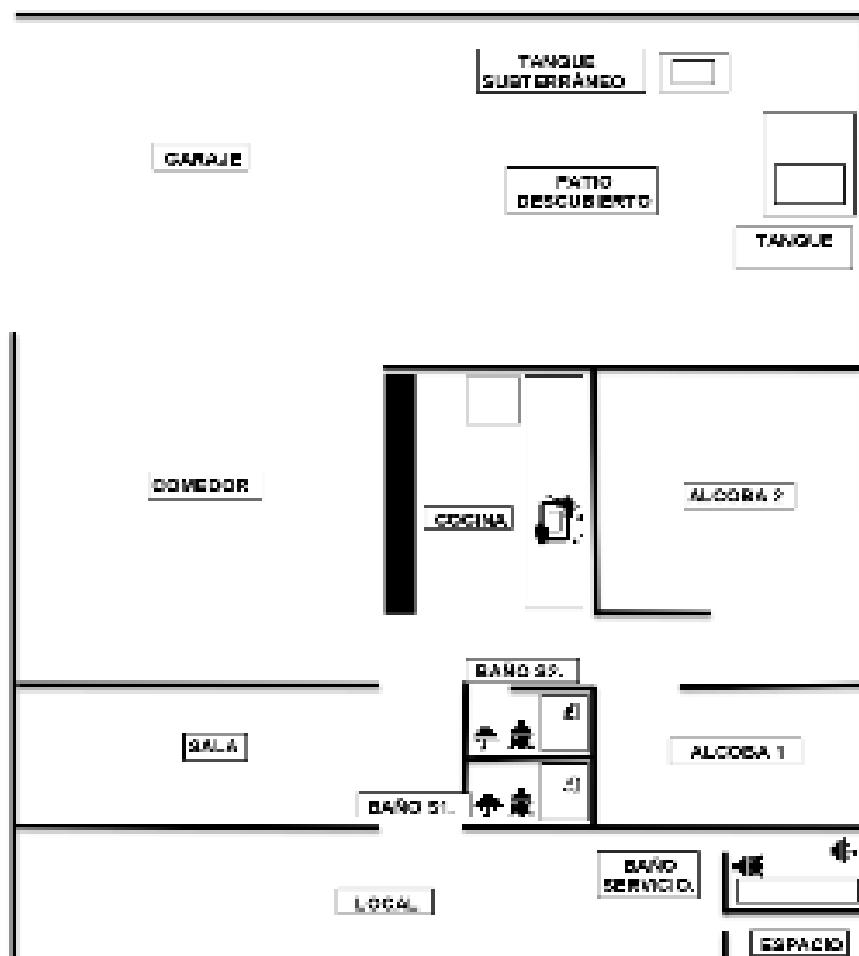
Observaciones:

Se aplica la metodología sobre todo el sector de Kirpas, tomándose directamente los datos de 10 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 5 de ellas. Se deja constancia, que en la visita se constató, que el área construida era de 120 m2 por medición, lo cual significa que existen 23.10 m2 construidos por fuera del área legalizable permitida por la normatividad urbanística; ante lo cual, solamente se liquidará la máxima legalizable, que es de 96.90 m2.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

| | | | | |
|---|---|--|--|-------------------------------|
|  | | SOLICITANTE WILLIAM F. QUINTERO GONZÁLEZ C.C. 1.022.091.752 | CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Carrera 20 Edificio No. 33B-24 Sur N° 2 G Casa 14 Urbanización Kupes-Av. Bucaramanga | |
| | | | | |
|  | | | | |
| Habitaciones: 2 Baños: 2 Alm. 1 Balcón: 1 Piso: 2 | Pisos: 1 Baños: 1 Alm. 1 Balcón: 1 | Cocina: 1 Baño: 1 Baño: 1 | Baño: 1 Baño: 1 Baño: 1 | Baño: 1 Baño: 1 Baño: 1 |
| DETALLES DEL INMUEBLE INMUEBLE UBICADO EN UN ÁREA RESIDENTIAL RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAS RESIDENTIALES CON VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD | | | | |
| Teléfono: 400-0000-0000 E-mail: info@losrosales.com | CÓDIGO: B-100 Precio: 120.000.000 | | | |

FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Entorno



Contador de Energia



FOTOS

Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



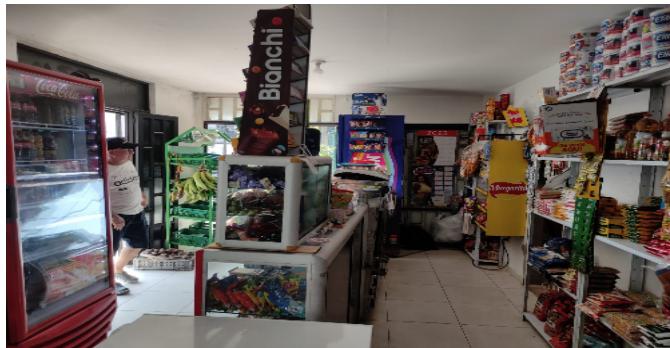
Local



Local



Local



Local



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Sala



Comedor



Comedor



FOTOS

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Patio Interior



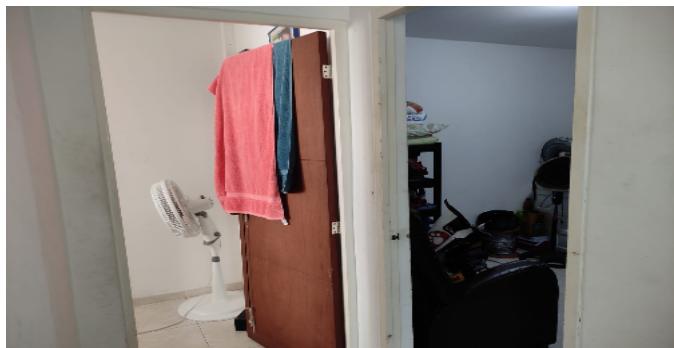
Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS

Habitación 1



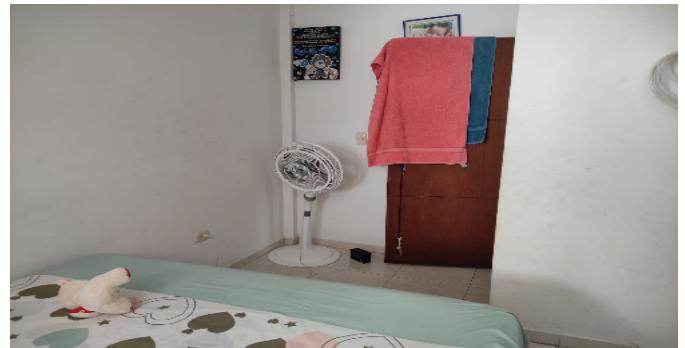
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



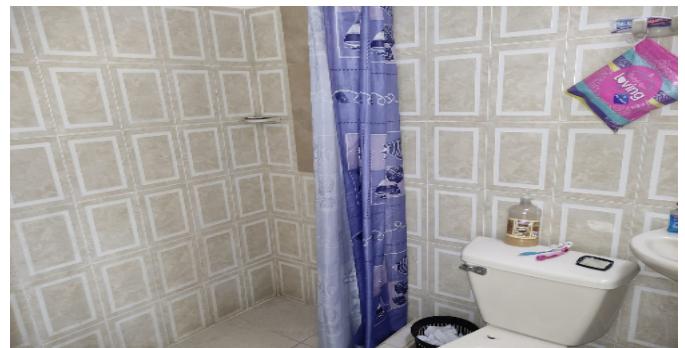
Baño Social 1



Baño Social 1

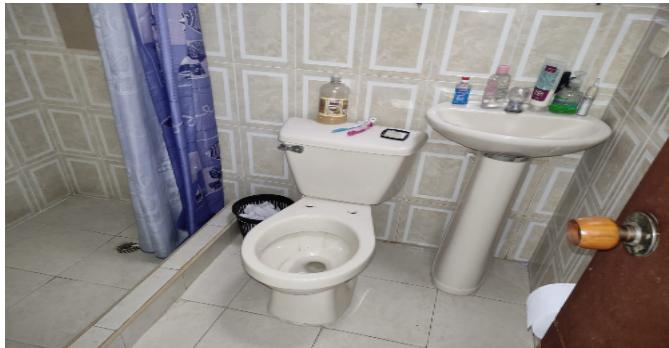


Baño Social 2

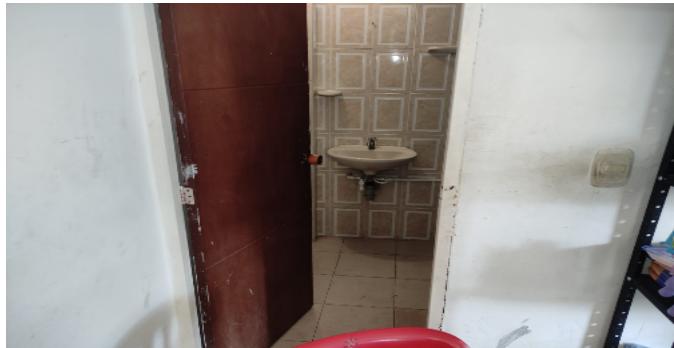


FOTOS

Baño Social 2



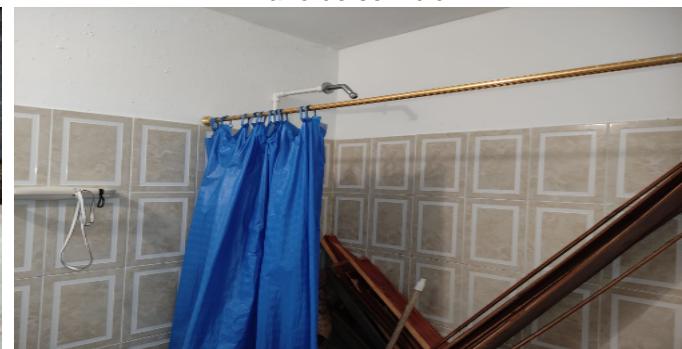
Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



Garaje



Garaje



Garaje



Consulta Catastral

Información del Predio

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Referencia Catastral: | 010702580011000 |
| Mat. Inmobiliaria: | 230-91023 |
| Dirección: | K 20ESTE 22B 29SUR MZ G CS 14 KIRP |
| Destino: | HABITACIONAL |
| Tipo: | URBANO |
| Clase: | |
| Estrato: | 2 |
| Propietario: | (*****6595) - OSCA*****VILA |
| A. Terreno: | 0 Ha - 121 Mtc. |
| A. Edificada: | 121 Mtc. |
| Ult. Vigencia: | 2023 |
| Ult. Avaluo: | 74.165.000 |

FOTOS

Consulta Catastral



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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1022337152



PIN de Validación: af880a9a



<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) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, 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 ARCINIEGAS 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



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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>



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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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