



QR validez del avalúo



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

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.

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-1022337152	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	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): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>121.13</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	121.13	AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>121</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>121</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$71.101.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	121	AREA CONSTRUIDA	M2	121	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$71.101.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	121.13																								
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	121																								
AREA CONSTRUIDA	M2	121																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$71.101.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>UN PISO</td><td>M2</td><td>120</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	UN PISO	M2	120	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>UN PISO</td><td>M2</td><td>96.90</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	UN PISO	M2	96.90									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
UN PISO	M2	120																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
UN PISO	M2	96.90																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.4</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	0	Indice construcción	1.4	0															
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 DeConstruccion	1.4
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos y altillo
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 m2, lo cual se encuentra por debajo del 50% del área del mismo, cumpliendo,los parámeiros 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			AMOBILIAMIENTO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	V-9	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

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 cento 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
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	1
Balcón	0	Jardín	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 tableta nacional en buen estado; los muros están pañetados y pintados; las 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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. GONTERO GONZÁLEZ

G.C. 1,822,896,152

CROQUIS DEL INMUEBLE

Dirección: Carrera 30 Esta No. 33B-39 Sur No. 6 Casa 1-1

Utilización: RUPRO-VIVIENDARIO

TANQUE SUBTERRÁNEO

GARAJE

PATIO DESCUBIERTO

TANQUE

COMEDOR

COCINA

ALCOBA 2

BAÑO SS.

BAÑO ST.

BAÑO SERVICIO

LOCAL

ALCOBA 1

ESPACIO

Área construida	2	Cole	1	Comedor	4	Comodidad	5	Comodidad	100%
Área	4	Cuadro	5	Patio	4	Calidad	100%	Calidad	100%
Área	8	Baños	5	Cocina	4	Calidad	100%	Calidad	100%
Área Servida	1	Área Servida	5	Local	4	Calidad	100%	Calidad	100%
Área Total	2	Cuadro	1	Patio	4	Calidad	100%	Calidad	100%

INMUEBLE ENTREGADO EN UNIDAD DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE ZONIFICACIÓN MUNICIPAL

Período: Años 2015 CARLOS ARMA ARMEN DORA

COGULA: 10000

Área construida: 1728 M²

FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



FOTOS

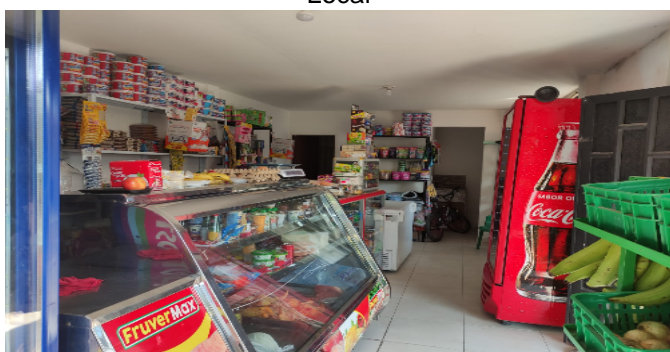
Contador de Agua



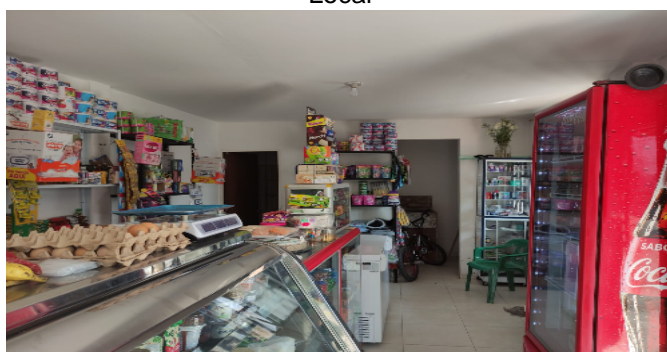
Contador de Gas



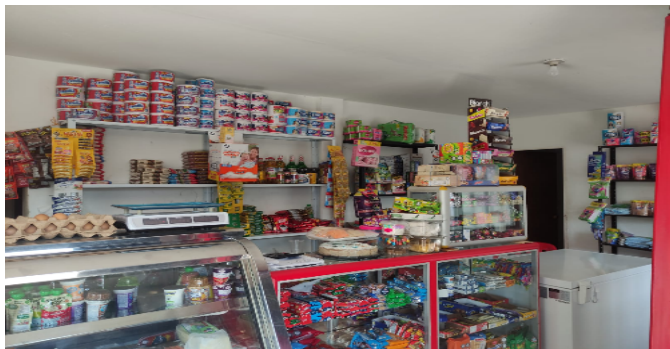
Local



Local



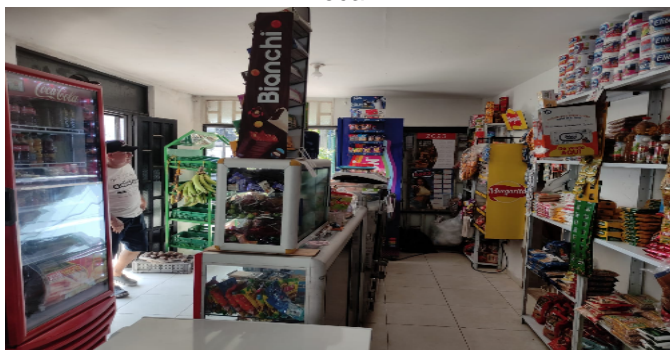
Local



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

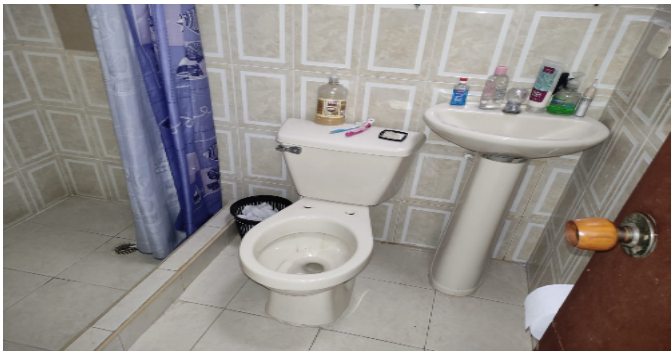


Baño Social 2



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 --- **Eta**

----- **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 SALVEDADE 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 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, 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 avaluador 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>



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



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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 ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856.

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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