



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJALEASING-1013582695

Fecha del avalúo	Fecha de visita	18/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	LLANOLINDO- CALLE 10 B SUR 50C 00 APARTAMENTO NO. 902 DE LA TORRE 4 DEL CONDOMINIO COLINA CAMPESTRE – CUARTA ETAPA -, UBICADO EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO, GR SOTAT 1 PARQ 1- TORRE 14. P.H. CUARTA ETAPA PARTE 2 DEPOSITO 97 SEMISOTANO	
Barrio	LLANO LINDO	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	CONSTRUCTORA L Y C S.A.S.	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: PILAR RUIZ JARA

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 **CONSTRUCTORA L Y C S.A.S.** ubicado en la LLANOLINDO- CALLE 10 B SUR 50C 00 APARTAMENTO NO. 902 DE LA TORRE 4 DEL CONDOMINIO COLINA CAMPESTRE – CUARTA ETAPA -, UBICADO EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO, GR SOTAT 1 PARQ 1- TORRE 14. P.H. CUARTA ETAPA PARTE 2 DEPOSITO 97 SEMISOTANO LLANO LINDO, 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 \$347,986,313.81 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y siete millones novecientos ochenta y seis mil trescientos trece).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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 Privada	APARTAMENTO 902	71.92	M2	\$4,838,519.38	100.00%	\$347,986,313.81
TOTALES					100%	\$347,986,313.81

Valor en letras

Trescientos cuarenta y siete millones novecientos ochenta y seis mil trescientos trece 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	347,986,313.81
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	4

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJALEASING-1013582695	Propósito	Leasing	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	PILAR RUIZ JARA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1013582695	Teléfono	3103106799
Email	pili2215@gmail.com,				
Datos del propietario:					
Propietario	CONSTRUCTORA L Y C S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9000773627	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LLANOLINDO- CALLE 10 B SUR 50C 00 APARTAMENTO NO. 902 DE LA TORRE 4 DEL CONDOMINIO COLINA CAMPESTRE – CUARTA ETAPA -, UBICADO EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO, GR SOTAT 1 PARQ 1- TORRE 14. P.H. CUARTA ETAPA PARTE 2 DEPOSITO 97 SEMISOTANO				
Conjunto	CONDOMINIO COLINA CAMPESTRE ETAPA4 PARTE 2				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LLANO LINDO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 10B sur No. 50C-80 apartamentos 902 Torre 4 Condominio Colina Campestre 4 etapa parte 2; tal como aparece en el certificado de tradición y libertad, reglamento de propiedad horizontal y verificado en la visita al inmueble.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	NOVENO PISO
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Método evaluación
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
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	71.92	AREA
AREA PRIVADA CERRADA	M2	67.49	AVALUO CATASTRAL 2023
AREA PRIVADA ABIERTA	M2	3.47	
AREA LIBRE COMUN	M2		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.92	AREA PRIVADA VALORADA
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas</p>		
Actualidad edificadora	<p>Existen algunas construcciones en desarrollo y ejecución en terrenos cercanos al condominio.</p>		
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>		
Reglamentación urbanística:	<p>El apartamento se encuentra ubicado en suelo urbano, en área de actividad residencial predominante en tratamiento de desarrollo, conforme al acuerdo 287 de 2.015 o POT del municipio de Villavicencio.</p>		

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
135	EscrituraDePropiedad	24/01/2023	TERCERA	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-242174	17/04/2023	0.4097	001504690024000	APARTAMENTO M.E.

Observación

El apartamento, parqueadero y depósito, registran en el folio de matrícula inmobiliaria, hipoteca vigente a favor de Bancolombia. Debe revisarse en el folio de matrícula inmobiliaria del depósito, la nomenclatura indicada como torre 14, ya que es torre 4 y corregirse jurídicamente.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado	230-223433	10.58	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
1	Privado	230-242091	4.43

Observación

El parqueadero y depósito, se encuentran en el sótano 1 del condominio.

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	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-9	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación: Vías principales y secundarias pavimentadas, a 500 metros aproximadamente de la vía nacional que conduce a Bogotá D.C., anillo vial y terminal de transportes; con comercio barrial, local y de medianas y grandes superficies; con parques, zonas verdes, escenarios deportivos. El vecindario tiene buen amoblamiento y en excelentes condiciones. Al momento de la visita al apartamento se observa que aún no está instalado el medidor de gas domiciliario; sin embargo, la constructora confirma, que cada propietario debe efectuar el pago de la matrícula del mismo.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad	135	Fecha escritura	24/01/2023
-------------------------------	-----	------------------------	------------

Horizontal					
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Villavicencio	
Valor administración	250000	Total unidades	192	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 135, Fecha escritura: 24/01/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 250000, Total unidades: 192, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	Resolución 50001-1-21-0329 del 3/08/2021 Mod. Res. 50001-1-22-221 del 7/09/2022				
Observación	Es un sistema de construcción en bloque tradicional y concreto reforzado. 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	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

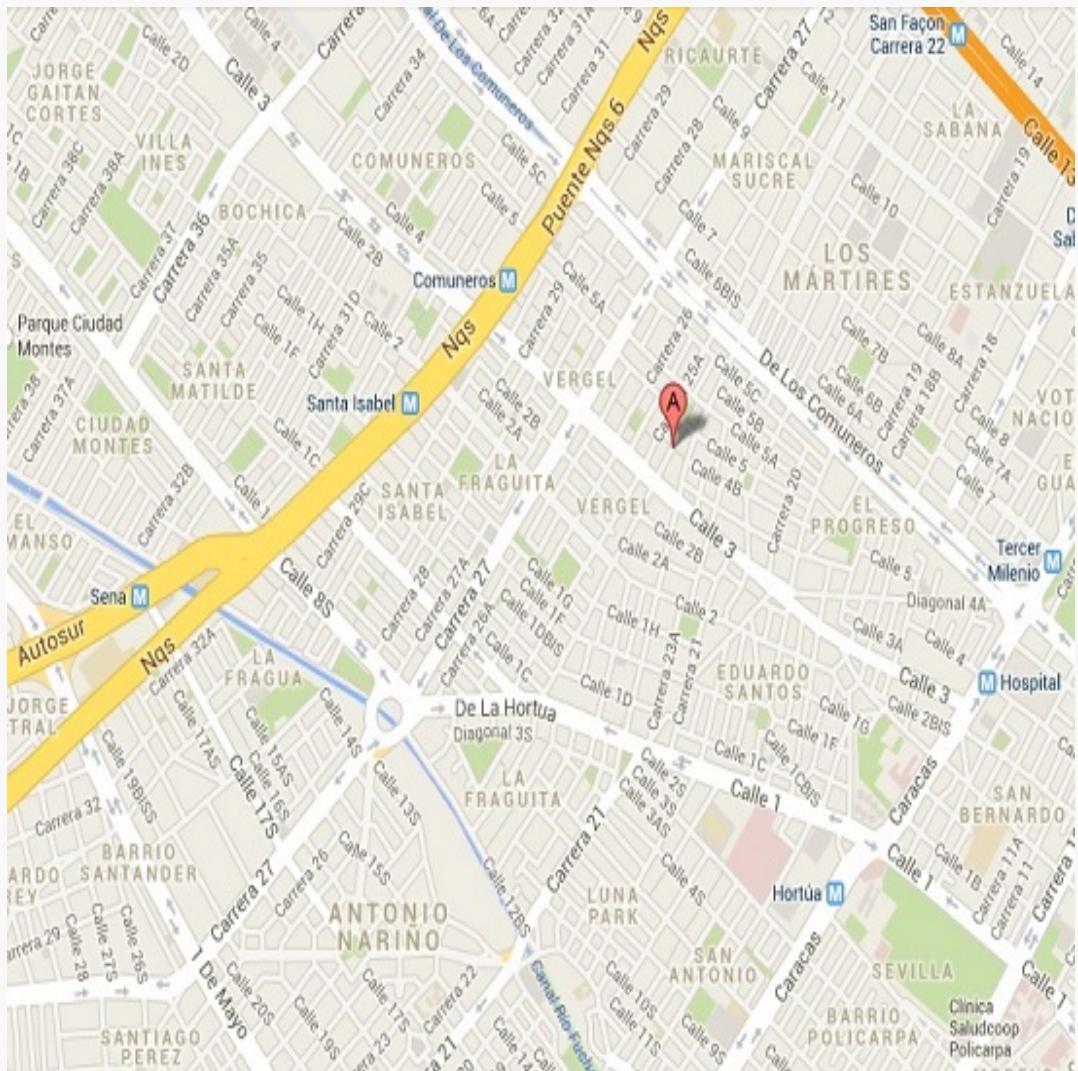
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Lujoso.
Estado	Muy bueno							

Observación	El apartamento tiene los pisos, cocina, baños y zona de ropa enchapado con porcelanato y cerámica importada de primera calidad; la cocina tiene mesón en mármol, grifería, estufa, horno y extractor de olores empotrados y muebles inferiores y superiores en RH; las paredes están empastadas, estucadas y pintadas. las puertas de las habitaciones y baños es en material RH; las tres habitaciones tienen closets en RH. Las ventanas del apartamento son en aluminio con vidrio templado; los baños tienen muebles de lava manos y cajón en RH. La puerta de acceso al apartamento es en lámina metálica. El apartamento se entrega con 3 puntos de aires acondicionados.
--------------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

LLANOLINDO- CALLE 10 B SUR 50C 00 APARTAMENTO NO. 902 DE LA TORRE 4 DEL CONDOMINIO COLINA CAMPESTRE – CUARTA ETAPA -, UBICADO EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO, GR SOTAT 1 PARQ 1- TORRE 14. P.H. CUARTA ETAPA PARTE 2 DEPOSITO 97 SEMISOTANO | LLANO LINDO | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.121802
GEOGRAFICAS : 4° 7' 18.4866''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.649296
GEOGRAFICAS : 73° 38' 57.4656''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	COLINA CAMPESTRE 1	9	\$456,000,000	1	\$456,000,000	1	\$14,500,000	1	\$6,000,000	\$4,838,888.89	3168256217
2	COLINA CAMPESTRE 1	8	\$454,000,000	1	\$454,000,000	1	\$14,500,000	1	\$6,000,000	\$4,816,666.67	3227104276
3	COLINA CAMPESTRE 1	3	\$349,600,000	1	\$349,600,000	1	\$14,500,000	1	\$6,000,000	\$4,575,917.69	3152742458
4	CONJUNTO TUPARRO	7	\$450,000,000	1	\$450,000,000	1	\$15,000,000	1	\$6,000,000	\$4,714,285.71	6016340000
5	CONJUNTO TERRA VERDE	5	\$280,000,000	1	\$280,000,000		\$15,000,000	1	\$6,000,000	\$4,644,067.80	3134186858
Del inmueble		NOV ENO PISO		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	98.50	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,838,888.89
2	0	98.50	90	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$4,864,833.34
3	0	79.21	71.92	1.0	1.0	1.06	1.0	1.0	1.06	\$4,850,472.75
4	0	100	91	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$4,808,571.42
5	0	64	59	1.0	1.0	1.04	1.0	1.0	1.04	\$4,829,830.51
0 años								PROMEDIO		\$4,838,519.38
								DESV. STANDAR		\$21,259.24
								COEF. VARIACION		0.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,859,778.62	TOTAL	\$349,515,278.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,817,260.14	TOTAL	\$346,457,349.53
VALOR TOTAL	\$347,986,286.48			

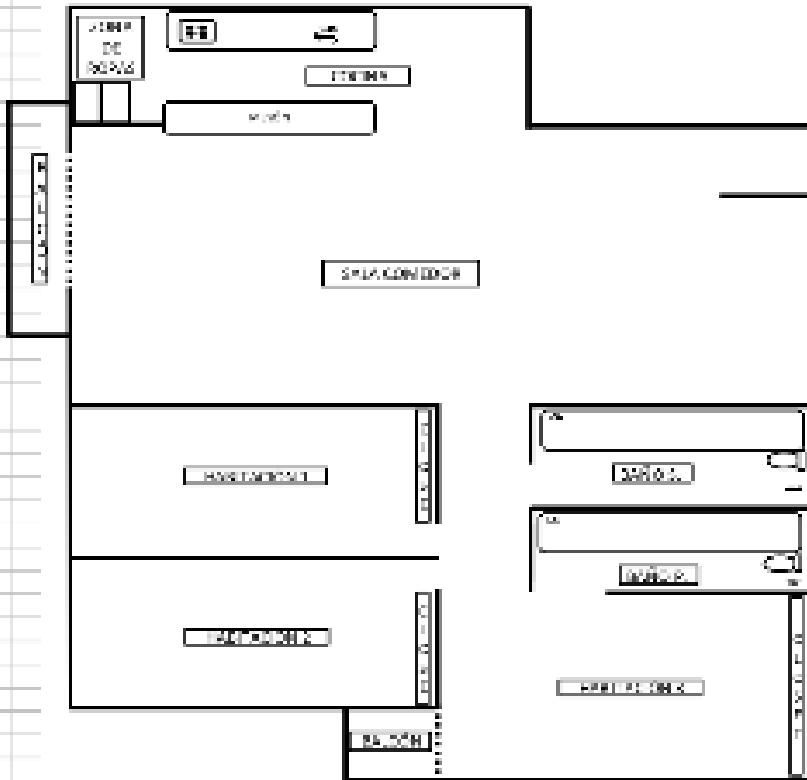
Observaciones:

Al tratarse de un inmueble nuevo, se aplica la metodología teniendo en cuenta las ofertas existentes en el mismo conjunto cerrado y en dos conjuntos cerrados ejecutados recientemente; con características similares y muestras comparables; tomando directamente los datos de las salas de ventas, 8 ofertas y concluyéndose en 6 de ellas, No se efectúa afectación por negociación.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

 Los Rosales <small>EDIFICIO RESIDENCIAL CON COMERCIO</small>	CROQUIS DEL INMUEBLE	
Cédula No. 1810.032.005	PILAR 502 LARA Dirección: Calle 103 con 117 - 2004 - Apart 502 Torre 4 Condado de Ciénaga Campeche, Piso 4 Punte 2 M. Valores	
APTO 502		
		
DETALLES DEL INMUEBLE		
Alquiler: <input checked="" type="checkbox"/> Garaje: <input type="checkbox"/> Manzana: <input type="checkbox"/> Condominio: <input type="checkbox"/> Piso: <input type="checkbox"/> Baños: <input checked="" type="checkbox"/> Parrilla: <input type="checkbox"/> Al. Servicio: <input checked="" type="checkbox"/> Balcon: <input checked="" type="checkbox"/> Cocina: <input type="checkbox"/>	Depósito: <input type="checkbox"/> Plancha: <input type="checkbox"/> Alarma: <input type="checkbox"/> Mesa: <input type="checkbox"/> Eléctrico: <input type="checkbox"/> Oficina: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/>	Condominio: <input type="checkbox"/> Garaje: <input type="checkbox"/> Condominio: <input type="checkbox"/> Piso: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/> No de placa: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/> Alquiler: <input type="checkbox"/>
Observaciones: APARTAMENTO NUEVO UBICADO EN UN AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTEMENTE EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO, AREA DE ALTA VALORIZACION.		
Caracter: Arq. JOHN CARLOS ARENAS ARQUITECTOS Fecha: 20/01/2008		Caracter: 11-100

FOTOS 7

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 7

Fachada del Inmueble



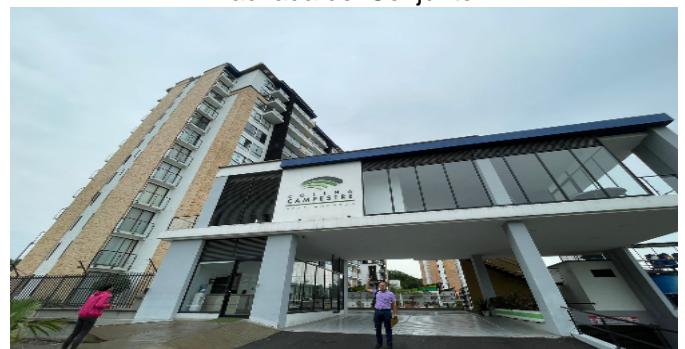
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS 7

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



FOTOS 7

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS 7

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



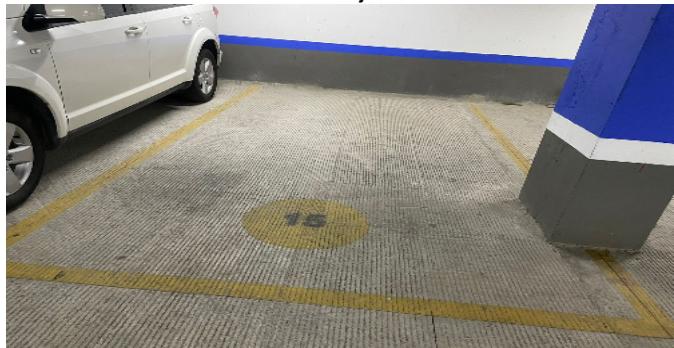
Deposito



Garaje



Garaje



FOTOS 7

Zonas Verdes



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ

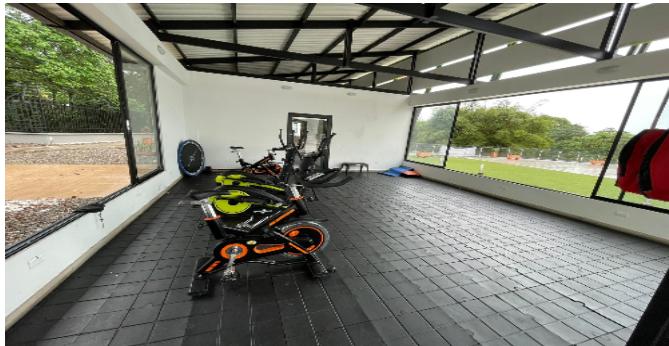


PiscinasCJ



FOTOS 7

GimnasioCJ



GimnasioCJ



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 LRCAJALEASING-1013582695



PIN de Validación: b2860ab6



<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 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: b2860ab6



<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 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 Académico



PIN de Validación: b2860ab6



<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 y animales 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: b2860ab6



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



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: b2860ab6



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

b2860ab6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal