


INFORME DE AVALUO LRCAJA-11605570
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HECTOR ANDRES ACERO MALAGON
NIT / C.C CLIENTE	11605570
DIRECCIÓN	CARRERA 13 24-66 TORRE A AP 105
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	TORRES EMAUSS
CIUDAD	Fusagasugá
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/06/2023
FECHA INFORME	29/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	hector andres acero malagon				
NUM.	2249	#NOTARIA	39 DE BOGOTÁ	FECHA	29/06/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Fusagasugá	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	NO DESIGNADO AUN				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/INF.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	TORRES EMAUS CJ RES				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN DEFINIR AUN	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6560				

M. INMOB.	Nº
AP 105	157-155.465

OBSERVACIONES GENERALES

Se localiza en una torre MULTIFAMILIAR EN EL PRIMER PISO TORRE QUE SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS Y CON ALGUNOS PENDIENTES DE CONSTRUCCIÓN SE PROGRAMAN ENTREGAS PARA SEPTIEMBRE DEL 2023. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	Regular
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Regular
Techo	Sencillo	Malo
Muro	Sin acabado	Regular
Carpintería	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,623,290.04
VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,623,290.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 25 de julio de 2023. Cartas de compromiso adjuntas.

NOMBRES Y FIRMAS


OSCAR MAURICIO QUINTERO
ARISTIZABAL
Perito Actuante
C.C: 79411838
RAA: AVAL-79411838



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	70
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

ACUERDO No. 29 de 2001

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.
CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.93	AREA	M2	S/INF
AREA PRIVADA	M2	50.91	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/INF

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.91
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.02			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 13 24-66 TORRE A AP 105 | TORRES EMAUSS | Fusagasugá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2249, fecha: 29/06/2022, Notaría: 39 DE BOGOTÁ y ciudad: BOGOTÁ.D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	400-500
Escolar	Regular	400-500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	No hay	300-400
Áreas verdes	Regular	300-400
Zonas recreativas	No hay	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	SI	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Malo	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	NO
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: SI Aguas servidas: SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	10
N° de Sótanos	2
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 13 24-66 TORRE A AP 105

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023
Comentarios de estructura	

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 105	50.91	M2	\$3,155,044.00	100.00%	\$160,623,290.04
TOTALES					100%	\$160,623,290.04

Valor en letras

Ciento sesenta millones seiscientos veintitres mil doscientos noventa Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$160,623,290.04

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Se localiza en una torre MULTIFAMILIAR EN EL PRIMER PISO TORRE QUE SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS Y CON ALGUNOS PENDIENTES DE CONSTRUCCIÓN SE PROGRAMAN ENTREGAS PARA SEPTIEMBRE DEL 2023. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

EL APARTAMENTO 105 NO TIENE PARQUEADERO LA CONSTRUCTORA LOS ESTA VENDIENDO \$ 20.000.000.00 CADA UNO. BARRIO POR DESARROLLAR NO SE ENCUENTRA DEFINIDO TOTALMENTE LOS PERFILES URBANOS LO RODEAN VARIOS LOTES SIN CONSTRUIR.

Escritura: 2249, Fecha escritura: 29/06/2022, Notaría escritura: 39 DE BOGOTÀ, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C., Administración: SIN DEFINIR Aún, Total unidades: 70, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 1. El EDIFICIO SE ENCUENTRA Aún EN CONSTRUCCIÓN FALTAN DEFINIR PORTERÍA, PONER ASCENSOR EN FUNCIONAMIENTO ÁREAS COMUNALES, DEMARCACIÓN PARQUEADEROS Y SEÑALIZACIÓN, CONTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS SE ENCUENTRAN PARA INSTALAR, CERRAMIENTO DE PORTERÍA Y CUBIERTA DEL LOBBY ETC, .

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

EL APARTAMENTO SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS ÚNICAMENTE TIENE MESÓN DE COCINA, CON LAVAPLATOS ACERO INOXIDABLE, PISOS SIMPLEMENTE ALISTADOS, BAÑO SOCIAL ENCHAPADO DUCHA ALTURA 1.80 NO TIENE PUERTAS INTERNAS NI MARCOS POR DEFINIR Y HACER LOS ACABADOS, LAVADERO PREFABRICADO PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL METÁLICA DE SEGURIDAD, VENTANAS EN ALUMINIO 744 CON VIDRIOS.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONSTRUCTORA EMAUSS	4	\$160,000,000	1	\$160,000,000	0	\$	0	\$0	\$3,404,255.32	321 3612096
2	CONSTRUCTORA EMAUSS	1	\$160,000,000	1	\$160,000,000	0	\$	0	\$0	\$3,404,255.32	3209507034
3	CONSTRUCTORA EMAUSS	3	\$175,000,000	1	\$175,000,000	0	\$	0	\$0	\$3,500,000.00	3209507034
Del inmueble		PRIMER PISO		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	52.01	47.00	1.0	0.95	0.95	1.0	1.0	0.9	\$3,072,340.43
2	0	52.01	47.00	1.0	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,234,042.55
3	0	55.00	50.00	1.0	0.95	0.95	1.0	1.0	0.9	\$3,158,750.00
	0 años									
									PROMEDIO	\$3,155,044.33
									DESV. STANDAR	\$80,914.73
									COEF. VARIACION	2.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,235,959.05	TOTAL	\$164,742,675.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,074,129.60	TOTAL	\$156,503,937.96
VALOR TOTAL	\$160,623,290.04			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 13 24-66 TORRE A AP 105 | TORRES EMAUSS |
Fusagasugá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

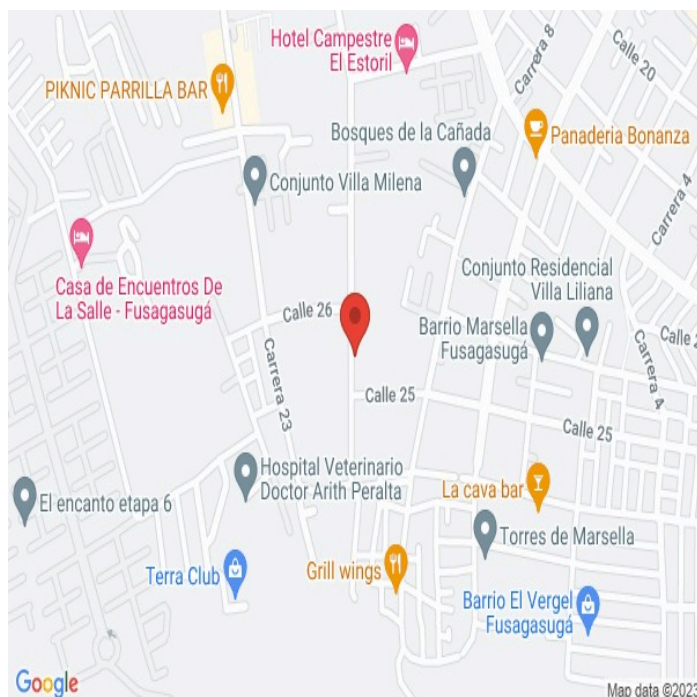
Latitud: 4.326226

Longitud:-74.370780

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 34.4136''

Longitud:74° 22' 14.8074''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



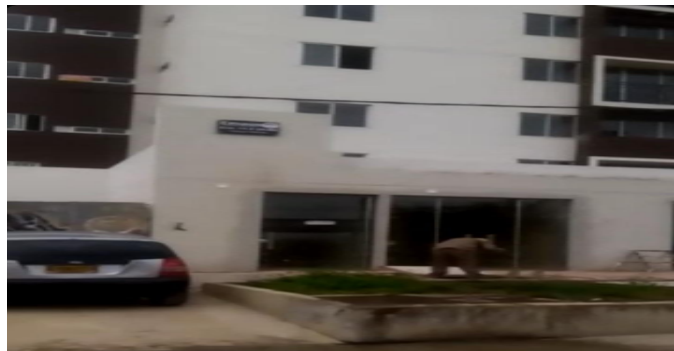
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Escalera



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



AscensorCJ



Zonas verdesConjunto



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOBBY DEL EDIFICIO SIN TERMINAR



TUNERIA SANITARIAS Y DEMARCACIONES SIN HACER



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 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-11605570



PIN de Validación: b8370a75



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8370a75



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8370a75



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b8370a75



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 NO9-96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: b8370a75



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



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8370a75

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Bogotá 7 Julio 2023

Señores:
AVALÚO LOS ROSALES
Caja Honor
Ciudad

Ref.: Carta de compromiso finalización Obra- Caso avalúo_LRCAJA-11605570

Respetados señores

Nos permitimos informar que nuestro CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE EMAUS TORRE A, ubicado en la Cra. 13 N° 24-66 sector manila - Fusagasugá, a la fecha nos encontramos realizando los procesos pertinentes para la finalización de la obra de nuestro conjunto residencial para el funcionamiento de las áreas comunes y portería, nuestro compromiso es entregar aproximadamente la torre A el día 30 agosto 2023.

Agradecemos su colaboración y atención a la presente e igualmente solicitamos respetuosamente de su colaboración adelantando los estudios y gestiones en la favorabilidad del avalúo para la caja promotora de vivienda militar y de policía.

Atentamente;



Diego Fernando González Cabanzo
Director General
ALTUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS

Bogotá 6 de julio 2023

A QUIEN INTERESE

Respetados señores,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto TORRES EMAUS CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado Cra 13 N° 24 – 66 Sector Manila - Fusagasugá, se compromete a la instalación de contadores de los servicios públicos de Agua, Luz y Gas.

Actualmente se encuentra en trámite los medidores de servicio público de energía y acueducto los cuales serán debidamente instalados en el mes de septiembre de 2023. Hasta entonces, nos comprometemos a realizar todas las gestiones que sean necesarias para cumplir, el proyecto contará con la prestación de los servicios públicos provisionales garantizando así la habitabilidad de las unidades de vivienda.

Cordialmente;



JHON FREDY MORENO MONTOYA
REPRESENTANTE LEGAL
ALTUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS
NIT.:900.827.510-1

Bogotá 9 de julio 2023

A QUINCE INTERESES

Respetados señores,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto "PROYECTO DE INVESTIGACIÓN RESIDENCIAL" ubicado en Calle 12 N. 34 - 83 Sector Manizales, departamento de Caldas, en el lote 10, se encuentra en proceso de construcción de la infraestructura de los servicios públicos de Agua y Energía.

Actualmente se encuentran en trámite los medidores de servicio público de Agua y Energía, los cuales serán debidamente instalados en el momento de la recepción del proyecto. Los componentes a instalar de las redes de agua y energía que forman parte del proyecto están en proceso de adquisición por parte de la compañía responsable de la instalación de las unidades de vivienda.

Cordialmente,

JOHN FREDY MORENO MONTAÑA
GERENTE GENERAL
ALUM DESEARROLLO INMOBILIARIO SAS
NIT: 900 832 810-1