



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1048847770

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|---|
| | 29/08/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G |
| Barrio | Colina campestre |
| Ciudad | Garagoa |
| Departamento | Boyaca |
| Propietario | hugo Alejandro Fernandez Vera |

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: SONIA ROA LESMES

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 **hugo Alejandro Fernandez Vera** ubicado en la CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G Colina campestre , de la ciudad de Garagoa.

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 \$74,258,923.68 pesos m/cte (Setenta y cuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos veintitres).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---------------------|------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | superficie del lote | 72 | M2 | \$528,935.19 | 51.28% | \$38,083,333.68 |
| Area Construida | Casa | 22 | M2 | \$1,644,345.00 | 48.72% | \$36,175,590.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$74,258,923.68 |

Valor en letras

Setenta y cuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos veintitres Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
 RAA Nro: AVAL-1018458776
 C.C: 1018458776

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|---|-----------------|--------------|----------------------------------|
| | | Terreno | Construcción | Valor UVR |
| Integral | 0 | 0 | | Valor del avalúo en UVR |
| Proporcional | 0 | 0 | | Valor asegurable |
| % valor proporcional | | 100 | | Tiempo esperado comercialización |
| Calificación garantía | | | | 10 |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|--|---------------|------------------|----------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-10488477 70 | 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 | SONIA ROA LESMES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1048847770 | Teléfono | 3027128002 |
| Email | sonroa2@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | hugo Alejandro Fernandez Vera | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 7333841 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G | | | | |
| Conjunto | N/A | | | | |
| Ciudad | Garagoa | Departamento | Boyaca | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | Colina campestre | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | No |
| Observación | <p>El predio está ubicado en el barrio Colina Campestre del municipio de Garagoa, Boyacá. El municipio tiene un terreno inclinado, y las vías de acceso al sector presentan condiciones de conservación regulares y deficientes. Este estado de conservación se refleja en todas las vías del municipio de manera generalizada.</p> <p>La nomenclatura registrada en el Certificado de Libertad y Tradición es la siguiente: Calle 2A No. 7A - 8, Lote 2 Manzana G.</p> <p>La casa no cuenta con una nomenclatura domiciliaria de manera física.</p> <p>Nota: El predio cuenta con una declaración de construcción con un área total a construir de 64 m² según la escritura 542 de junio 05 de 2015. Sin embargo, en la visita se evidencia que no se ha construido totalmente, el área construida registrada es de 22 m².</p> <p>La casa no cuenta con servicio público de Gas Natural.</p> <p>Para la correcta identificación del inmueble, se tomaron como referencia las direcciones vecinas y se evidencia que la diferencia en el último número es de 6 cifras. Esto coincide con el predio objeto de avalúo, permitiendo así su correcta identificación.</p> <p>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.</p> | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|-----|--------------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | N/A | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| 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> <p>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.</p> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 72 | AREA DE TERRENO | M2 | 72 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 64 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 28 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 4.726.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 72 | AREA DE TERRENO | M2 | 72 |
| AREA PISO 1 | M2 | 22 | AREA PISO 1 | M2 | 22 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
|---------------------|-----|-------|--|--|--|
| Indice ocupación | .70 | 50.4 | | | |
| Indice construcción | 1.5 | 108 | | | |

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|---------------|---|--|--|
| Forma Geometrica | Rectangular | Frente | 6 | | |
|-------------------------|-------------|---------------|---|--|--|

| | | | | | |
|--------------|----|------------------------------|-----|--|--|
| Fondo | 12 | Relación frente fondo | 1:2 | | |
|--------------|----|------------------------------|-----|--|--|

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

| | |
|-------------------------------|--|
| Actualidad edificadora | Se pueden observar casas que no son de propiedad horizontal y que son similares al bien objeto de avalúo. La altura predominante de estas viviendas es de 1 y 2 pisos. |
|-------------------------------|--|

**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 | ACUERDO No. 019 DE 2002 |
| Area Del Lote | 72 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Inclinada |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 0 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Vivienda, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto R1, R2, R3 Y R4. |
| Uso Compatible Norma | Comercio tipo 1, C1., Equipamientos comunales de barrio, Industrias pequeñas IP, Institucional tipo I , Ins 1., Servicios de Comunicaciones SC, Servicios personales y el Hogar SPH, E.p. recreacion |
| Uso Condicionado Norma | Industria Mediana IM, Comercio mediano C2, Institucional Ins2, Servicios profesionales S.P., Servicios Religiosos S.R., Servicios turísticos y de recreación. |
| Uso Prohibido Norma | Todos los demás en especial aquellos que causen impactos ambientales, urbanísticos y sociales, o conflictos por usos, o amenazas antrópicas o que deterioren la imagen de los sectores residenciales. |
| Tratamiento | DESARROLLO |
| Indice DeOcupacion | 70% |
| Indice DeContrucción | 1.5 |
| Antejardin | N/A |
| AislamientoPosterior | 3 metros |
| Aislamiento Lateral | No se exigen |
| Altura Permitida | 2 |
| Densidad | media |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | <p>ACUERDO No. 019 DE 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE GARAGOA BOYACÁ, SE DICTAN NORMAS ESTRUCTURALES, GENERALES Y COMPLEMENTARIAS, URBANÍSTICAS Y RURALES, SE DETERMINAN PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS, SE ESTABLECEN SISTEMAS ESTRUCTURANTES, Y SE ADOPTA EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.</p> <p>ARTICULO 44.- Adóptense los usos principales urbanos de la ciudad de Garagoa los que</p> |

aparecen especializados, definidos temporalizados en el **plano F2** de Formulación de usos principales urbanos y en el capítulo III del Título II de Formulación urbana y que corresponden a:

- 1.Uso de actividad múltiple
- 2.Uso institucional
- 3.Uso industrial
- 4.Uso comercial y de servicios
- 5.Equipamientos comunales
- 6.Uso de espacio público efectivo, recreativo, deportivo y de zonas verdes
- 7.**Uso residencial**

ARTÍCULO 51.- Adoptase el uso RESIDENCIAL formulado, espacializado y temporalizado en el plano F.2, en el Título de Formulación Urbana, según las clasificaciones, densidades e intensidades del presente Acuerdo y que corresponden al resto de área urbana y de reserva urbanizable que no se encuentra formulada en otros usos. Las áreas con uso principal residencial corresponden con los tratamientos del plano F.1 como tratamientos de consolidación, consolidación y mejoramiento integral, desarrollo (en su mayoría) y de expansión urbana.

Se entiende como uso residencial las actividades de residencia o habitación de las familias o individuos de la ciudad; es el uso prioritario de la ciudad y resultante de intervenciones individuales o colectivas en la aspiración de suplir el derecho fundamental de una vivienda digna; en este uso pueden darse diversas formas de tenencia de la vivienda.

PARÁGRAFO 1.- El estado colombiano y el municipio en particular prestará especial atención a la construcción y/o mejoramiento de la VIS para los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, con mayor focalización en los dos primeros; apoyará la gestión para la obtención de subsidios del INURBE u otras entidades y organismos pertinentes, aplicará los mecanismos de gestión y financiación más oportunos en aras de disminuir del déficit de VIS de la ciudad y velará por la dotación de s.p.d., sistema vial y equipamientos para las áreas destinadas a este tipo de vivienda, lo anterior como deber social y legal del estado.

PARÁGRAFO 2.- El Municipio adelantará y/o asesorará las acciones correspondientes de gestión y actuación urbanísticas para el desarrollo de las U.A.U. de VIS demarcadas en el plano F.3. aplicando los mecanismos legales para la integración inmobiliaria o predial, el diseño integral de las unidades, los trámites y procedimientos correspondientes para la aprobación y ejecución de obras.

ARTÍCULO 35.- Adóptese la clasificación de 7 clases de tratamientos urbanísticos como aparecen especializados y temporalizados en el mapa F.1 de Formulación de Tratamientos Urbanísticos y Perímetro Urbano y en el Título III de Formulación Urbana Capítulo III y que corresponden a:

1. Tratamientos de conservación y mejoramiento urbanístico;
- 1.Tratamiento de consolidación.
- 2.Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral.
- 3.Tratamiento del redesarrollo.
- 4.**Tratamiento de desarrollo.**
- 5.Tratamiento de expansión urbana.
- 6.Tratamiento de protección ambiental y mejoramiento de espacios públicos efectivos.

ARTÍCULO 36.- TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANÍSTICO: Adóptese las definiciones y delimitaciones como aparecen a continuación: (...)

ARTÍCULO 40.- TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO: Adóptese el presente tratamiento, su definición y localización como aparece a continuación:

Corresponde aplicarlo a todos los suelos urbanos, o lo que es igual, contenido dentro del perímetro urbano, áreas que están rodeadas de infraestructura vial que pueden y requieren ser urbanizadas y construidas como estrategia de consolidación de la estructura urbana, para evitar la expansión innecesaria antes de que ellas se urbanicen y consoliden. Se encuentran localizadas entre las áreas de consolidación, mejoramiento integral y el

perímetro determinado y deben ser desarrollados conforme al trazado y diseño urbano del PBOT, acatando los trámites, procedimientos, requisitos y normativa urbana para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción; además de respetar las zonas de protección ambiental, afectaciones viales y de infraestructuras, áreas de cesión en los porcentajes normados y demás aspectos pertinentes al desarrollo territorial urbano. Para las áreas de tratamiento de desarrollo se formulan tres planes parciales (P.P.), que deben ser elaborados en el corto plazo y son:

- 1.Plan parcial de mejoramiento de espacio público efectivo de ciudad
- 2.Plan parcial de atributos articuladores de equipamientos comunales del norte.
- 3.Plan parcial del sur para el cementerio jardín y zona comercial y de servicios complementarios

También se formulan tres unidades de actuación urbana (U.A.U.) en áreas de desarrollo residencial de vivienda de interés social (VIS), que son:

- 1.U.A.U de VIS que va de la Q. Tejar a los Manzanos entre cra 17 y futura avenida 19.
- 2.U.A.U de VIS de la Q. Manzanos a la avenida 14 entre cra 17 y futura avenida 19.
- 3.U.A.U de VIS entre B. Divino Niño, Q. Manzanos y el perímetro oriental de esa zona

PARÁGRAFO 1.- Las anteriores y demás áreas de tratamientos urbanísticos, planes parciales y unidades de actuación urbana, se encuentran especializadas en el mapa F1. de Tratamientos Urbanísticos y Perímetro Urbano y F3 de Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística. (...)

ARTICULO 57.- Adóptese para el municipio de Garagoa la siguiente clasificación de usos RESIDENCIALES:

1.VIVIENDA UNIFAMILIAR (R1): Se designa para ocupación de 1 unidad residencial por predio, con acceso independiente.

1.VIVIENDA BIFAMILIAR (R2): Se designa para la ocupación de 2 unidades habitación por predio, o en solución de traba de las construcciones de 3m. o más en áreas funcionales cubiertas, que pueden ser desenglobadas, con accesos independientes. (...)

1.VIVIENDA MULTIFAMILIAR (R3): Se aplica a aquellos predios designados para ocupación de más de 2 unidades residenciales por predio, con soluciones en la altura, con áreas privadas y áreas comunes del multifamiliar.

1.AGRUPACIONES O CONJUNTOS DE VIVIENDA (R4): Corresponde a áreas designadas para la ocupación de más de 2 unidades residenciales por predio, con copropiedad de áreas comunes libres y/o cubiertas, puede ser solución vertical en altura tipo multifamiliares o de 1 o 2 pisos tipo unifamiliar o bifamiliar.

1.CONDOMINIOS RESIDENCIALES (R5): Se aplica para las áreas designadas en copropiedad o común dominio de todas las áreas resultantes como comunes, del manejo de los s.p.d y el planteamiento vial o servicios comunitarios. Se acostumbra aplicar esta clasificación más para áreas urbanas de baja densidad, para suelos suburbanos periurbanos y de corredores viales (suelo rural); en caso de aplicarse a áreas urbanas la figura de condominio, ésta no podrá aplicarse a más de una manzana y en ningún caso entorpecerá la articulación de la trama vial formulada.

PARÁGRAFO 1.- Los condominios, sean en área urbana o suburbana se someterán a la normativa que para cada caso se estipula.

ARTÍCULO 67.- ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Para las áreas de uso residencial, adóptense los siguientes usos:

1.USO PRINCIPAL: Vivienda, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto R1, R2, R3 Y R4.

1.USOS COMPLEMENTARIOS:

- a. Comercio tipo 1, C1.
- b. Equipamientos comunitarios de barrio
- c. Industrias pequeñas IP
- d. Institucional tipo I, Ins 1.
- e. Servicios de Comunicaciones SC
- f. Servicios personales y el Hogar SPH
- g. E.p. recreacional, deportivo, cultural
- h. E.p y de zonas verdes Z.V.

1.USOS RESTRINGIDOS:

- a. Industria Mediana IM
- b. Comercio mediano C2
- c. Institucional Ins2
- d. Servicios profesionales S.P.
- e. Servicios Religiosos S.R.
- f. Servicios turísticos y de recreación.

4. USOS PROHIBIDOS: Todos los demás en especial aquellos que causen impactos ambientales, urbanísticos y sociales, o conflictos por usos, o amenazas antrópicas o que deteriore la imagen de los sectores residenciales.

PARÁGRAFO 1.- En especial no se permitirán aquellos usos de carácter rural a excepción de pequeñas parcelas al aire libre y sin uso de agroquímicos en suelos urbanos sin urbanizar, en los de expansión urbana mientras no se incorporen a los procesos de urbanización, es decir temporalmente y por no más del plazo contemplado para su desarrollo urbano.

ARTÍCULO 116.- DENSIDAD RESIDENCIAL: La densidad residencial en cada área de actividad será la resultante de la aplicación de:

- 1.El índice de ocupación y construcción permitidos.
- 2.La volumetría permitida o altura de la edificación.
- 3.Las cesiones establecidas para espacio público y zonas verdes, vías, equipamientos comunitarios e infraestructuras y redes s.p.d. en áreas de desarrollo.
- 4.Los antejardines y aislamientos exigidos o propuesto y permitidos.

ARTÍCULO 120.- ALTURA MÁXIMA: La altura máxima permitida se ajustará a la establecida en el presente acuerdo, teniendo en cuenta la predominante en cada sector.

SUBTÍTULO VI : NORMAS PARA EL PROCESO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 186.- Adóptese el siguiente conjunto reglamentario de normas que definen partes específicas para la ocupación y desarrollo de los predios; el presente reglamento rige para edificaciones nuevas, ampliaciones y reformas en el área urbana del municipio de Garagoa e involucra: paramentos, empates, retiros, altura de edificaciones, aislamientos, patios, estacionamientos, circulación para minusválidos, diseños sismorresistentes, seguridad contra incendios, locales comerciales, densidades de construcción e índice de ocupación y construcción, entre otros aspectos que con base en el Componente Urbano del PBOT y las leyes vigentes se acuerdan.

ARTÍCULO 187.- PARAMENTOS: Adóptese la siguiente normativa de paramentos entendido por ello como los planos verticales que limitan la fachada de una edificación con

el objeto de lograr perfiles viales más armónicos.

ARTÍCULO 188.- EMPATES: Las construcciones colindantes en fachadas deben empatar con sus vecinas, manteniendo el paramento; en caso de que las construcciones vecinas presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará escalonamiento de la construcción para empatar con las construcciones vecinas.

ARTÍCULO 189.- RETROCESOS: Los retrocesos anteriores equivaldrán a antejardines y ellos se podrán dar cuando:

1.Por iniciativa del urbanizador se incluye en los diseños, cobijando todo el conjunto urbanístico.

1.Por iniciativa de la S. de Planeación para desarrollos específicos de sectores o barrios.

1.Por iniciativa de la Administración, sobre las vías de mayor jerarquía.

1.Cuando en la cuadra ya existan antejardines.

1.Por que los P.P. y/o U.A.U así lo determinan para del desarrollo urbano de éstas áreas específicas.

ARTÍCULO 190.- Los antejardines en donde se proyecten no pueden ser ocupados para otra actividad diferente a la de recreo de los propietarios y ornato de la ciudad; en ningún caso pueden ser objeto de construcción de ningún tipo.

ARTÍCULO 191.- El fondo mínimo del antejardín será de 2m deben ser del mismo fondo en toda la cuadra. El cierre debe ser transparente en un 90% (reja) hasta una altura máxima de 2m total y con barda de 0.60m de altura, uniformes en toda la cuadra.

ARTÍCULO 192.- VOLADIZOS: Los voladizos sobre antejardines no podrán exceder el 25% del fondo de éstos; los voladizos sobre andén no podrán ser superiores a 0.80m, en ningún caso podrán exceder el ancho de andén. En caso de existir voladizos en la cuadra, las construcciones nuevas deben conservar ese paramento predominante en ella. La altura mínima para voladizos sobre andenes será de 2.50m libres entre andén terminado y cielorraso terminado del voladizo.

PARÁGRAFO 1.- La S. de Planeación podrá determinar las vías y/o cuadras en donde se permiten voladizos y establecer las dimensiones de ellos cuando en la misma cuadra existan voladizos con diferentes medidas.

ARTÍCULO 193.- ALTURAS DE EDIFICACIONES: Adóptese la reglamentación general de alturas para el área urbana, para efecto de garantizar la racional ocupación del suelo y los perfiles viales armónicos y coherentes. Se entiende como altura de edificación la distancia vertical entre el nivel oficial y terminado del andén peatonal y la altura máxima de la cubierta del último piso.

ARTÍCULO 194.- La altura de edificación se determinará con base en los siguientes grupos definidos según el tamaño, importancia, desarrollo y usos de las vías y los sectores urbanos, así:

- 1.De uno a dos pisos con o sin altillo.
- 2.Hasta tres pisos
- 3.Hasta cinco pisos.
- 4.La requerida según el uso específico.

En caso de altillo, éste será retrocedido de la fachada anterior mínimo 2m y no podrá exceder ocupación del 60% del área del último piso.

PARÁGRAFO 1.- EXCEPCIÓN: En casos especiales, previa aceptación por parte de Junta de Planeación, respetando paramentos y aislamientos, dotándolos obligatoriamente de ascensores y cumpliendo otros requisitos e índices generales, podrá puntualmente aprobarse construcciones de 6 pisos o más si se justifican, diseñan y equipan debidamente.

ARTÍCULO 195.- La altura mínima de piso libre entre piso terminado y cielorraso terminado será de 2.25m.

ARTÍCULO 196.- Las alturas predominantes en el sector, cuadra o barrio, serán las que determinan las alturas en las áreas de consolidación urbana, es decir donde se encuentran parcialmente construidas las manzanas.

ARTÍCULO 197.- Para las áreas urbanas sin urbanizar pueden ser objeto de desarrollo de construcciones de 1 a 5 pisos, siempre y cuando estos desarrollos sean homogéneos en por lo menos una manzana; cuando los proyectos sean de conjunto podrá "jugarse" en el diseño con diferentes alturas dentro de una misma urbanización, siempre y cuando se logre ritmo en el diseño volumétrico.

PARÁGRAFO 1.- No se debe olvidar que para desarrollos en altura, la cesión 3 para espacio público y zonas verdes se incrementa conforme al número de pisos.

ARTÍCULO 198.- AISLAMIENTOS: Adóptese la reglamentación sobre aislamientos de las construcciones con el objeto de evitar interferencias e inconvenientes entre vecinos, garantizar la ocupación racional de los predios y permitir mejor iluminación y ventilación de los espacios privados en beneficio de la salud pública.

ARTÍCULO 199.- AISLAMIENTOS POSTERIORES: Se reglamentan en función de la altura de las fachadas interiores; corresponde a la distancia entre el plano vertical posterior más sobresaliente y el correspondiente linderio posterior del predio; se adoptan los siguientes aislamientos posteriores mínimos:

| No. DE PISOS | ALTURA MÁXIMA DE FACHADA |
|--------------------------|-----------------------------|
| Uno y dos | 6.00 m |
| Tres | 9.00 m |
| Cuatro y cinco | 15.00 m |
| Más de cinco (excepción) | 3.00m. más por piso |

PARÁGRAFO 1.- En predios esquineros el aislamiento posterior corresponderá con patio esquinero interior de medidas según el número de pisos.

ARTÍCULO 200.- AISLAMIENTOS LATERALES: No son exigibles aislamientos laterales en ninguna zona del área urbana, a menos que en diseños urbanísticos de por lo menos una manzana, se planteen como solución urbana homogénea o que por desarrollos en altura, individuales o de conjunto se requieran; en tales casos la S. de Planeación determinará los aislamientos debidos según el número de pisos, en ningún caso podrán ser inferiores a 3m si existen fachadas y vacíos o ventanas con servidumbre visual en caso de construcciones en uno o dos pisos.

PARÁGRAFO 1.- En ningún caso sobre una culata lateral de la construcción que linde sobre área libre del siguiente predio podrá darse ningún tipo de servidumbre visual, de aguas lluvias, de desagües o similares; se debe siempre respetar el espacio privado de los vecinos, tanto del suelo como aéreo correspondiente.

ARTÍCULO 201.- PATIOS Y BUITRONES: Los patios se reglamentan en relación de las fachadas que los delimitan; su principal función es la de brindar iluminación y ventilación directa a los espacios; se adoptan las siguientes normas:

| ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS m. | LADOS MÍNIMOS DE PATIOS m. |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1-2 pisos 6.00 | 3.0 x 3.0 |
| 3 pisos 9.00 | 4.0 x 3.0 |
| 4-5pisos 15.00 | 4.0 x 4.0 |
| >5pisos 18.00 o más | 5.0 x 4.0 |

PARÁGRAFO 1.- Los patios de dimensiones menores a los acá estipulados, según el rango de alturas de fachadas, se consideran buitrones o ductos, por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente; para efectos de contabilizar áreas,

estos buitrones no se contarán como áreas libres.

ARTÍCULO 215.- ÍNDICES Y DENSIDADES: Se establecen para el suelo urbano de Garagoa 3 rangos de densidad. La densidad urbana es entendida como la resultante del índice de ocupación y el índice de construcción.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el porcentaje del predio permitido para desarrollar construcción cubierta u ocupación del primer piso construido sobre el total del lote.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el área construida total con relación al área del lote, contando el área cubierta de todos los pisos de la construcción.

| DENSIDAD | ZONA PERMITIDA | IN DE RE Industria, C In |
|-------------------|---|--------------------------------------|
| ALTA | Área central de actividad múltiple. | |
| MEDIA | Resto del área urbana que no es alta ni baja. | |
| BAJA | Área comprendida entre suelo protección del Alto de Santa Bárbara y la proyección de la calle 2A hasta el punto de intersección con la carrera 10 y el sector comprendido entre carrera 10B y entre calles 2A y 3 y encierra con el perímetro urbano. | |
| MUY BAJA DENSIDAD | Sector comprendido entre suelo de protección del Alto de Santa Bárbara y la calle 3 carrera 10 como se espacializa en el plano F1 de F5. | Lote |
| SUELO SUBURBANO | Periurbano Demarcados en plano F.1 y F.2 y los corredores viales Garagoa – Las Juntas y Garagoa – Chinavita. Garagoa – Miraflores, Garagoa – Macanal, Vía alto Caicedo y Crucero – Puente Ospina. | Lote mínimo |

PARÁGRAFO 1.- EXCEPCIONES: En la zona central de actividad múltiple se exceptúan de densidad alta los inmuebles institucionales y casonas que se consideran patrimonio construido.

PARÁGRAFO 2.- Para la VIS de construcción progresiva se contabiliza el área total de la construcción completa contemplada en el diseño.

PARÁGRAFO 3.- El número de pisos es el resultante del índice de ocupación y de construcción según el tamaño del predio.

ARTÍCULO 216.- En todo caso se respetarán las demás normas de edificabilidad contenidas en le presente acuerdo como aislamientos, voladizos, patios, etc.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 542 | EscrituraDePropiedad | 05/06/2015 | UNICA | Garagoa |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-----------------------------------|------------|
| 078-33961 | 10/07/2023 | 1529901000000240000 2000000000 | CASA - NPH |

Observación Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una condición resolutoria expresa, ANOTACION # 005 y una constitución de patrimonio de familia, ANOTACIÓN #006 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El predio cuenta con un garaje ubicado dentro del lote.

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 | NO | Ciclo rutas | NO |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | Inclinada |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|-----------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 | Andenes | NO | No hay |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | NO | Regular |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | Vehicular | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector en el que se encuentra el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona residencial agradable, sin evidencia de impactos ambientales negativos. No obstante, es importante señalar que las vías de acceso en el sector presentan condiciones de conservación regulares y deficientes. | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Industrializado | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | mampostería reforzada-dovelas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | otro | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | N/A |
| Año construcción | 2015 | Edad Inmueble | 8 años | Vida útil | 70 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | S/I | | | | |
| Observación | La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. | | | | |

DEPENDENCIAS

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 0 | Comedor | 0 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 1 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardín | Si | Zona verde | Si |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

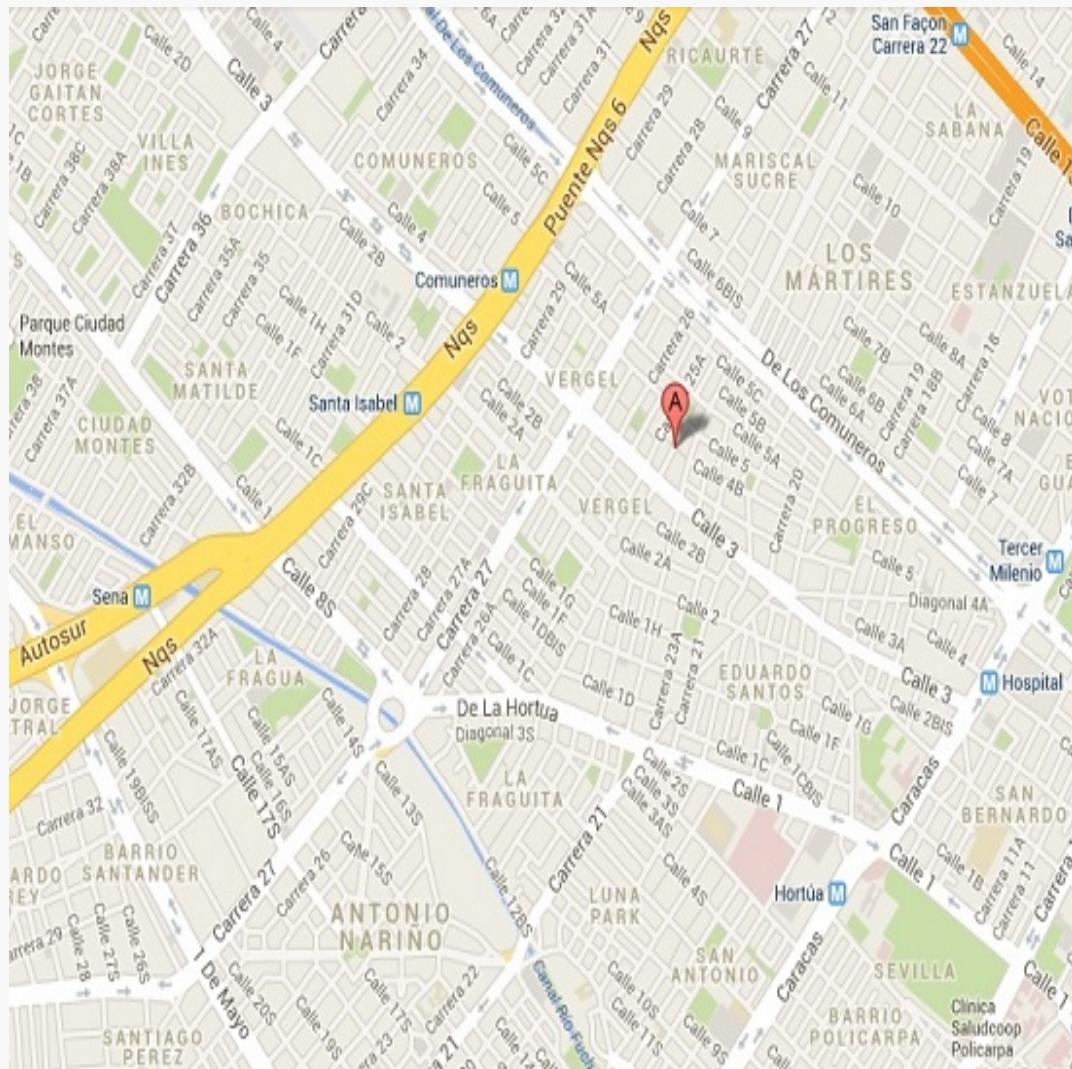
ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-------------|-------------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sencillo | Sencillo | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | No hay |

| | | | | | | | | |
|-------------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Observación | La casa únicamente cuenta con acabados en el baño social, donde los pisos están revestidos con cerámica y los muros están enchapados a media altura. El resto de la construcción se encuentra en obra gris. | | | | | | | |
|-------------|---|--|--|--|--|--|--|--|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G | Colina campestre | Garagoa | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.0740741°
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.3635508°
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Colina Camp. Garagoa | \$245,000,000 | .95 | \$232,750,000 | 3132936821 | 72 | 120 | \$1,600,000 | \$192,000,000 |
| 2 | Colina Camp. Garagoa | \$250,000,000 | .95 | \$237,500,000 | 3115637100 | 72 | 100 | \$2,000,000 | \$200,000,000 |
| 3 | L 8 - Las Palmas | \$45,000,000 | 1.0 | \$45,000,000 | 3114743581 | 90 | 0 | \$0 | \$0 |
| Del inmueble | | | | | 72 | 22 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$40,750,000 | \$565,972 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$565,972 |
| 2 | \$37,500,000 | \$520,833 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$520,833 |
| 3 | \$45,000,000 | \$500,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$500,000 |
| | | | | PROMEDIO | \$528,935.19 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$33,724.08 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 6.38% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$528,935.19 | AREA | 72 | TOTAL | \$38,083,333.68 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,644,345.00 | AREA | 22 | TOTAL | \$36,175,590.00 |
| VALOR TOTAL | | \$74,258,923.68 | | | | |

Observaciones:

En la oferta 3, el señor me comunica que ese es el precio mínimo del lote.

Enlaces:

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--|
| Area construida total | 22 |
| Area construida vendible | 22 |
| Valor M2 construido | \$1,751,726 |
| Valor reposición M2 | \$38,537,972 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,751,726 |
| Fuente | GACETA OFICIAL 5096 ALCALDIA MEDELLIN 2023 |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,751,726 |
| Calificación estado conservación | 1.5 |
| Vida útil | 70 |
| Vetus Tez | 8 |
| Edad en % de vida útil | 11.43 % |
| Fitto y corvin % | 6.13 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,644,345 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,644,345 |
| Valor total | \$36,175,590 |

Observaciones: Se toma como referencia la tipología constructiva (Unifamiliar VIP) de la revista Construdata edición - 206

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS 3

Fachada del Inmueble



Nomenclatura

No cuenta con
nomenclatura física

Fachada posterior



Puerta de entrada



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 2



FOTOS 3



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1048847770



PIN de Validación: ae780a20



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ae780a20

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 once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal