



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93298978

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	LUIS ALBERTO LOAIZA CORREA				FECHA VISITA	21/07/2023	
NIT / C.C CLIENTE	93298978				FECHA INFORME	25/07/2023	
DIRECCIÓN	CLL 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO COND. ALTAVISTA - PHL - VIS CS 34 MZ C				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	1 años	
BARRIO	conjunto alta vista				REMODELADO		
CIUDAD	Girardot				OCCUPANTE	Desocupado	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Casa	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL						
IDENTIFICACIÓN	79411838						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALTAVISTA FIDUBOGOTA						
NUM. ESCRITURA	1259 Escritura De	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	19/09/2022	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Propiedad					CASA 34C	307-117857
CEDULA CATASTRAL	Girardot	DEPTO	Cundinamarca				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	25307-00190130						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO ALTAVISTA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2	2726.28		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.36						

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en la CLL 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO CONDOMINIO ALTAVISTA, se encuentra pendiente la instalación de contadores, cuenta con un garaje doble privado.

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.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
		PlantaElect.	Si	Calefaccion	No
		Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No
				Golfito	No
				BombaEyectora	No
				Cancha	No
				Citofono	No
				Sauna	No

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes	2	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 142,971,552.90

VALOR ASEGURABLE \$ COP 91,701,954.00

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 30/08/2023, se adjunta carta de compromiso de servicios.

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	Casa
Total unidades de vivienda	34
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 024 DE 16 DICIEMBRE 2011.
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	44.54	AREA TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	73.36	CONSTRUCCION	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	73.36	AVALUO CATASTRAL	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	44.54	AREA TERRENO	M2	44.54
AREA CONSTRUIDA	M2	73.36	AREA VALORADA	M2	73.36

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLL 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO COND. ALTAVISTA - PHL - VIS CS 34 MZ C | conjunto alta vista | Girardot | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1259, fecha: 19/09/2022, Notaría: PRIMERA y ciudad: GIRARDOT.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	Bueno
Transporte Público	Regular	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	1
Vida útil	100
Vida remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO COND. ALTAVISTA - PHL - VIS CS 34 MZ C

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	LOTE	44.54	M2	\$1,151,135.00	35.86%	\$51,271,552.90
Area Privada	CASA 34C	73.36	M2	\$1,250,000.00	64.14%	\$91,700,000.00
TOTALES					100%	\$142,971,552.90

Valor en letras Ciento cuarenta y dos millones novecientos setenta y un mil quinientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$142,971,552.90

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

General: Ubicado en la CLL 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO CONDOMINIO ALTAVISTA, se encuentra pendiente la instalación de contadores, cuenta con un garaje doble privado. **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.

Jurídica: Avalúo actualizado el 30/08/2023, se adjunta carta de compromiso de servicios.

Garaige: La casa cuenta con un garaige doble con dos cupos de parqueo de uso privado.

Entorno: SE TRATA DE UN CONJUNTO CUYAS VÍAS INTERNAS SON PAVIMENTADAS Y LAS EXTERNAS SE ENCUENTRAN DESTAPADAS Y VÍA TIPO 5

Propiedad horizontal: Escritura: 1259, Fecha escritura: 19/09/2022, Notaría escritura: PRIMERA , Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: 200000, Total unidades: 34 , Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona reposo: 1, Balcón: 1, Ventilación: Buena, Iluminación: Buena

Aseadores: El inmueble no cuenta con aseadores, se entrega el baño principal y un baño social sin batería de baño.

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 valuadora 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CONSTRUCTORA	\$140,779,521	1	\$140,779,521	3104391189	44.54	73.36	\$1,250,000	\$91,700,000
2	CONSTRUCTORA ALTAMONTE CASA 3	\$155,000,000	1	\$155,000,000	3016758420	44.54	67.74	\$1,489,000	\$100,864,860
3	PORTAHUELO	\$150,000,000	1	\$150,000,000	3014913371	44.54	71	\$1,400,000	\$99,400,000
Del inmueble						44.54	73.36		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,079,521	\$1,101,920	1.0	1.0	1.00	\$1,101,920
2	\$54,135,140	\$1,215,427	1.0	1.0	1.00	\$1,215,427
3	\$50,600,000	\$1,136,057	1.0	1.0	1.00	\$1,136,057
					PROMEDIO	\$1,151,135.02
					DESV. STANDAR	\$58,236.42
					COEF. VARIACION	5.06%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,151,135.00	AREA	44.54	TOTAL	\$51,271,552.90
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	73.36	TOTAL	\$91,700,000.00
VALOR TOTAL		\$142,971,552.90				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11300_2archivopdflinks.html

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/portachuelo-via-condominio-el-penon/girardot/7394063>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLL 44 # 9 - 85 BARrio PORTACHUELO COND. ALTAVISTA -
PHL - VIS CS 34 MZ C | conjunto alta vista | Girardot |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

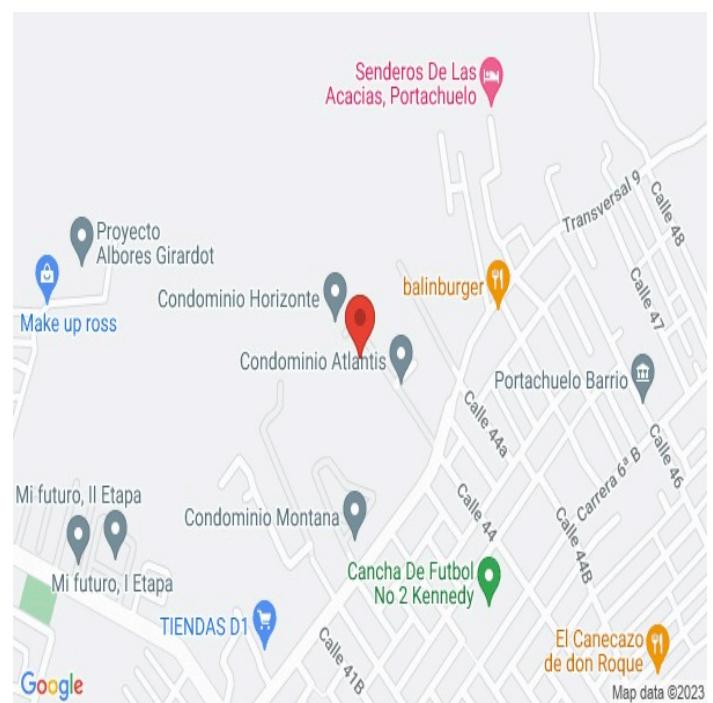
Latitud: 4.319661

Longitud: -74.790998

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 10.779''

Longitud: 74° 47' 27.5928''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

.OTROS ANEXOS.

GARAJE

comunes y vía vehicular interna del condominio. _____

PARQUEADERO DOBLE # 30 Y 30B

Se encuentra localizado en el sótano del condominio, con un área de 26,36 metros cuadrados con un índice de copropiedad de 0.85%, cuyos linderos especiales son los siguientes: _____

POR EL NORTE: en extensión de 10.09 metros, colindando con el parqueadero doble 31 y 31B del mismo condominio. _____

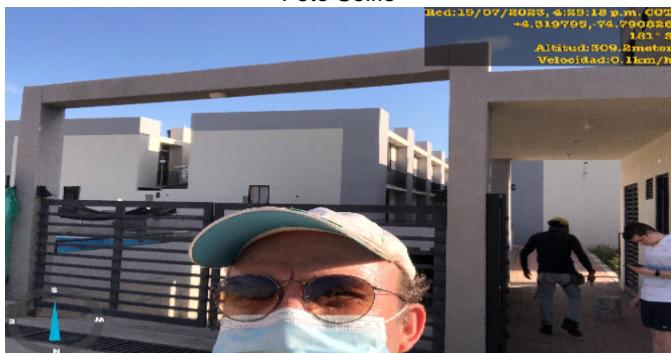
POR EL ORIENTE: en extensión de 2.60 metros, colindando con muro común y terreno subsuelo del condominio. _____

POR EL SUR: en extensión de 10.09 metros, colindando con áreas comunes y vía vehicular interna del condominio. _____

POR EL OCCIDENTE, en extensión de 2.60 metros, colindando con áreas comunes y vía vehicular interna del condominio. _____

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



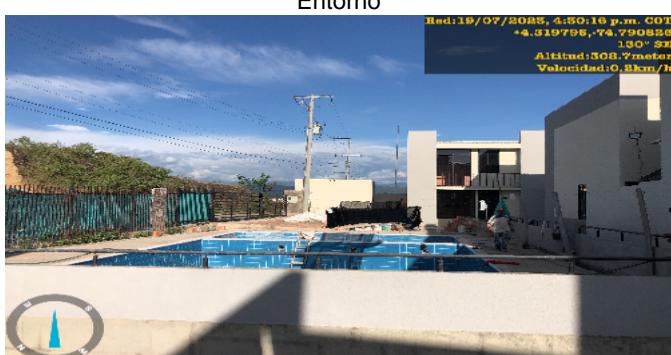
Entorno



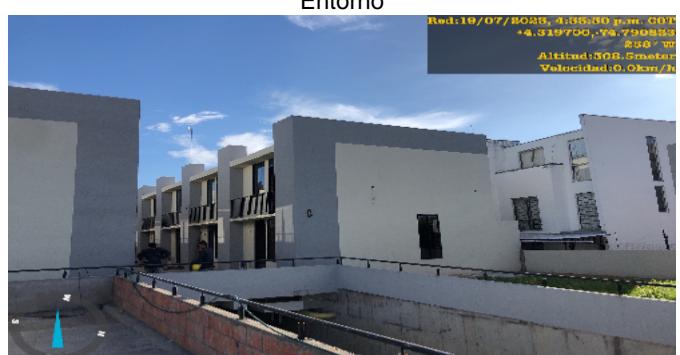
Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



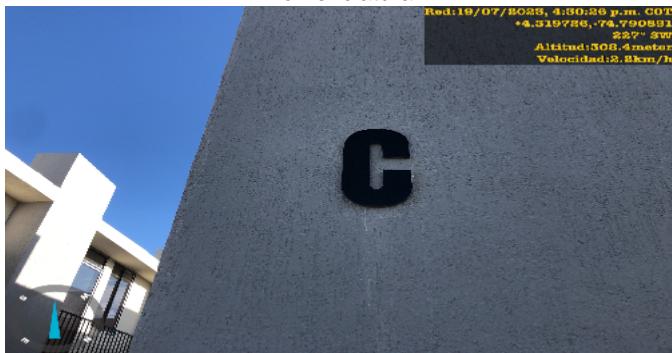
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



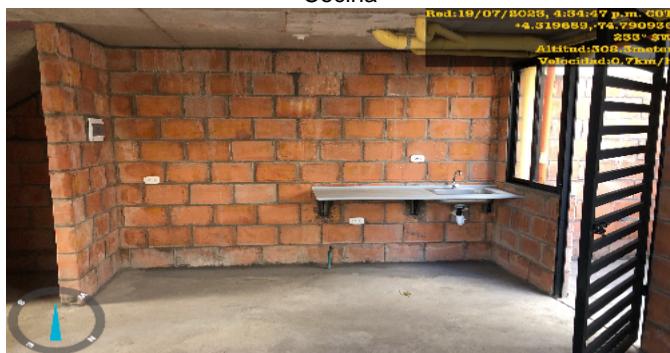
Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

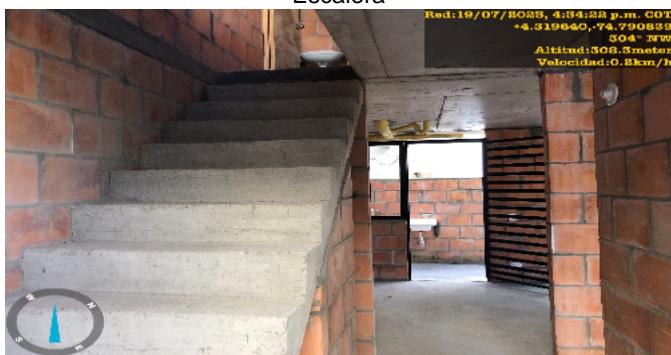
Patio Interior



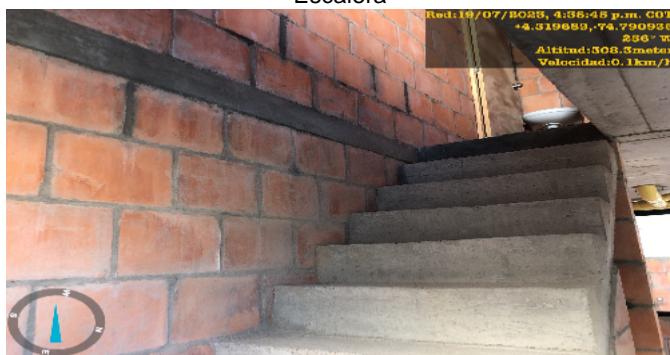
Zona de Ropas



Escalera



Escalera



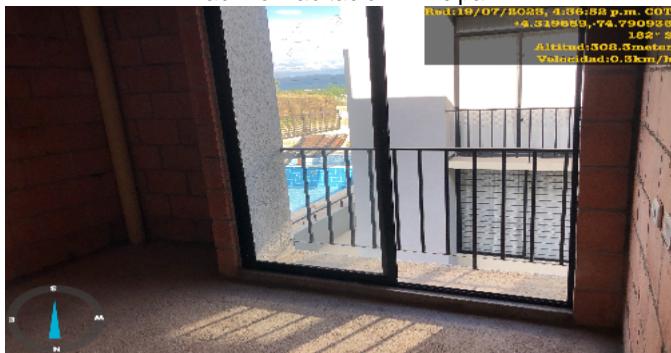
Balcón



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Garaje



PiscinasCJ



VILLA LICENCIA DE CONSTRUCCION



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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 sufren 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 él 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-93298978



PIN de Validación: bb680ad3



<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 evaluador 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, 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, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb680ad3

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb680ad3



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



Asociación Nacional de Avaluadores
www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, artesanías, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: bb680ad3



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

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.treboll@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: bb680ad3



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

bb680ad3

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



COMPROMISO INSTALACION DE MEDIDORES

INGEBAY S.A.S. en calidad de Fideicomitente Constructor del Proyecto CONDOMINIO ALTAVISTA, ubicado en la CALLE 44 Nº 9- 85 en la ciudad de Girardot, se COMPROMETE a realizar la instalación de los medidores de servicios públicos de Energía y Acueducto para cada uno de los inmuebles. Lo anterior se debe a que a la fecha se encuentra en trámite ante las empresas de Servicio Públicos.

Expedida en Bogotá D.C., el día Veintinueve (29) de Agosto del 2023.

Atentamente,

INGEBAY S.A.S.
Nit: 830135400-4
Ing. Guillermo Bayona Gil.
Representante Legal

Carrera 73 A Nº 67 A 50 Tel. 291 7672 – Cel. 320 347 6924 – 314 219 6052

E-mail: Ingebaysas@gmail.com
Bogotá D.C. Colombia