



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-93298978

Fecha del avalúo	Fecha de visita	21/07/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL - VIS CASA 34 MANZANA C, S PARQUEADERO DOBLES 30 Y 30B	
Barrio	conjunto alta vista	
Ciudad	Girardot	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,	

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: LUIS ALBERTO LOAISA CORREA

Ciudad

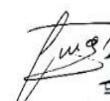
Apreciado(s) Señor(es)

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 **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ubicado en la CALLE 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL - VIS CASA 34 MANZANA C, S PARQUEADERO DOBLES 30 Y 30B conjunto alta vista , de la ciudad de Girardot.

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 \$146,717,015.22 pesos m/cte (Ciento cuarenta y seis millones setecientos decisiete mil quince).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE ESQUINERO	44.54	M2	\$1,170,991.81	35.55%	\$52,155,975.22
Área construida	CASA DE DOS PISOS ESQUINERA	73.36	M2	\$1,289,000.00	64.45%	\$94,561,040.00
TOTALES					100%	\$146,717,015.22

Valor en letras

Ciento cuarenta y seis millones setecientos decisiete mil quince Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL

RAA Nro: AVAL-79411838

C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	146,717,015.22
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-93298978	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	LUIS ALBERTO LOAISA CORREA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93298978	Teléfono	3188371521
Email	alberto.loaiza1770@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,				
Tipo identificación	NIT.	Documento	.8001423837	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL - VIS CASA 34 MANZANA C, S PARQUEADERO DOBLES 30 Y 30B				
Conjunto	CONJUNTO				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	conjunto alta vista	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS	Sometido a PH	Si
Observación	EL CONJUNTO SE ENCUENTRA EN OBRA PARA LAS AREAS COMUNES YA LAS CASAS SE HAN ENTREGADO ALGUNAS Y POR TRATARSE DE VIVIENDA NUEVA SE ENCUENTRAN EN TRAMITE LOS SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA Y LUZ EL INMUEBLE CUENTA CON ESTOS SERVICIOS PERO DE LA PROVISIONAL DE LA CONSTRUCTORA. Y POSEEN DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA Y ENTRAMITE LA DE LA ENERGIA ELECTRICA EL SERVICIO DE GAS ES POR PIPETA .				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	DOS PISOS		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2		AREA TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2		CONSTRUCCION	M2	
AREA PRIVADA	M2		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2		AREA TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA VALORADA	M2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	PROYECTOS SIMILARES DE LOTEO Y CASAS UNIFAMILIARES .				
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 alta.				
Reglamentación urbanística:	CONJUNTO APROVADO POR LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION PRORROGADA POR RESOLUCION 029 DEL 25 ENERO DE 2023 DE LA LICENCIA DE URBANISMO No25307-0-019-0130 DEL 30 ABRIL DE 2019.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
775	EscrituraDePropiedad	20/04/2021	30 DE BOGOTA.	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-117857	06/10/2022	2.36	NO DESIGNADO	CASA LOTE AUN

Observación

FALTA NUMERO DE IMPUESTO PREDIAL PARA SER ACTUALIZADO EN CATASTRO.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
30 Y 30B	Privado	307-117 887	26.36	Mt2	Doble	Lineal	Si	NO	2

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Regular		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	Andenes	NO	Muy Bueno
Áreas verdes	No hay	100-200	Sardineles	NO	Muy Bueno
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	NO	Muy Bueno
Asistencial	No hay	400-500	Tipo de vía	VIA PEATONAL TIPO 6	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	No hay	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN CONJUNTO CUYAS VIAS INTERNAS SON PAVIMENTADAS Y LAS EXTERNAS SE ENCUENTRAN DESTAPADAS Y VIA TIPO 5				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1259		Fecha escritura	19/09/2022	
Notaria escritura	PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT		Ciudad escritura	GIRARDOT	
Valor administración	ESTIMADA EN 200000	Total unidades	34	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	Si	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	NINGUNO
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 1259, Fecha escritura: 19/09/2022, Notaría escritura: PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT, Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: ESTIMADA EN 200000, Total unidades: 34 , Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NINGUNO				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	90%		
Licencia construcción	25307-0-19-3130				
Observación	CUMPLE NSR.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	2	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Illuminación
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 2, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0		

ACABADOS

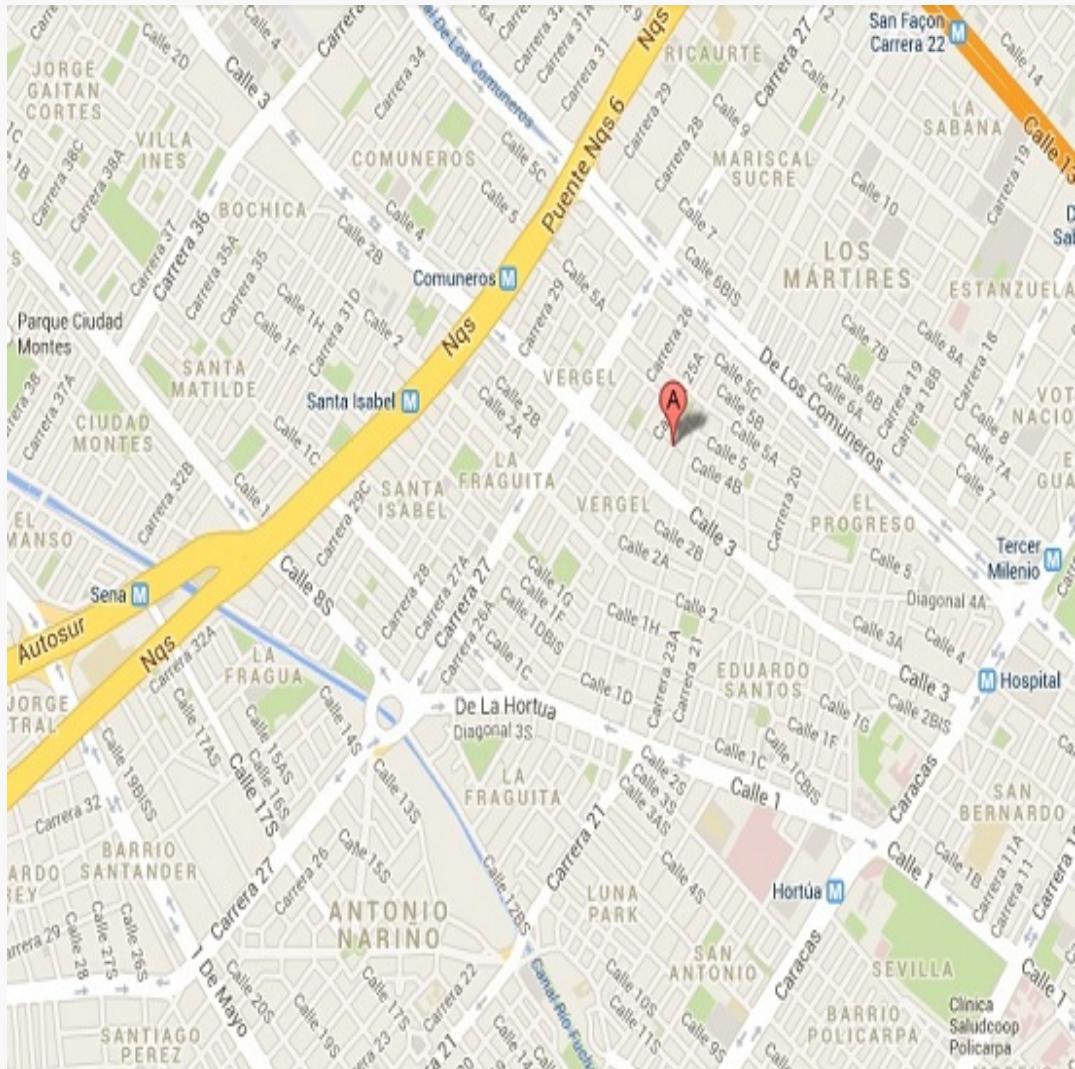
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado							
Estado	Bueno.	No hay						

Observación	SALA COMEDOR CON PISOS SIMPLEMENTE ALISTADOS, PAREDES SIN PAÑETAR NI PINTAR EN OBRA NEGRA, TECHOS ASBESTO CEMENTO SIN ACABAR,, NO TIENE CLOSETS NI PUERTAS UNICAMENTE EL BAÑO PRIVADO 1, DOS BALCONES PATIO ROPAS Y LAVADERO CARPINTERIA EN ALUMINIO 7.24 SIN REJAS , MESON DE COCINA EN ACERO INOXIDABLE, SANITARIO DE BAÑO Y LAVAMANOS LINEA BAJA,
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CALLE 44 # 9 - 85 BARRIO PORTACHUELO CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL - VIS
CASA 34 MANZANA C, S PARQUEADERO DOBLES 30 Y 30B | conjunto alta vista | Girardot | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.319661
GEOGRAFICAS : 4° 19' 10.779''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.790998
GEOGRAFICAS : 74° 47' 27.5928''

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	\$1,289,000	\$94,561,040
2	CONJUNTO ALTAMONTE CASA 2	\$155,000,000	1	\$155,000,000	3016758420	44.54	67.74	\$1,489,000	\$100,864,860
3	CONSTRUCTORA ALTAMONTE CASA 23	\$155,000,000	1	\$155,000,000	3016758420	44.54	67.74	\$1,489,000	\$100,864,860
4	CONSTRUCTORA ALTAMONTE CASA 3	\$155,000,000	1	\$155,000,000	3016758420	44.54	67.74	\$1,489,000	\$100,864,860
Del inmueble					44.54	73.36			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,218,481	\$1,037,685	1	1	1.00	\$1,037,685
2	\$54,135,140	\$1,215,427	1.0	1.0	1.00	\$1,215,427
3	\$54,135,140	\$1,215,427	1.0	1.0	1.00	\$1,215,427
4	\$54,135,140	\$1,215,427	1.0	1.0	1.00	\$1,215,427
				PROMEDIO	\$1,170,991.81	
				DESV. STANDAR	\$88,871.34	
				COEF. VARIACION	7.59%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,170,991.81	AREA	44.54	TOTAL	\$52,155,975.22
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,289,000.00	AREA	73.36	TOTAL	\$94,561,040.00
VALOR TOTAL		\$146,717,015.22				

Observaciones:

VALORAR PASADO A HOY

VALOR PASADO 137.900.000,00

jun-22 118,93

may-23 135,55

FACTOR FUTURO 1,020881226

VALOR HOY 140.779.521,07

PRECIO REAGUSTADO A HOY CON INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR DEL BANCO DE LA REPUBLICA.

Enlaces:

FOTOS 5

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno

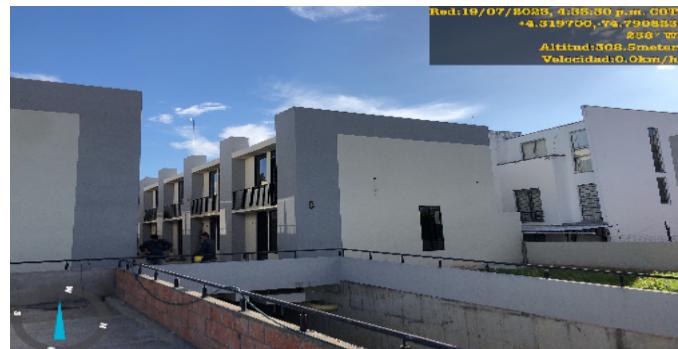


FOTOS 5

Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS 5

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



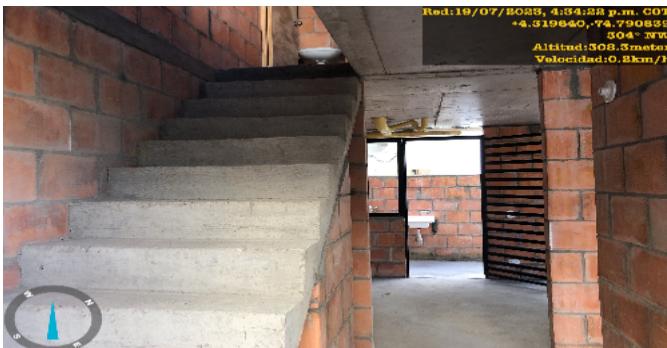
Patio Interior



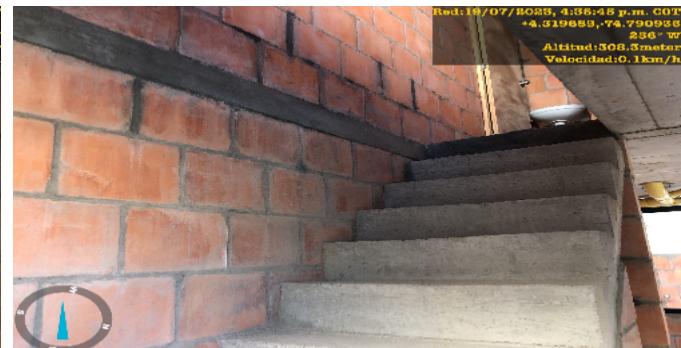
Zona de Ropas



Escalera



Escalera



FOTOS 5

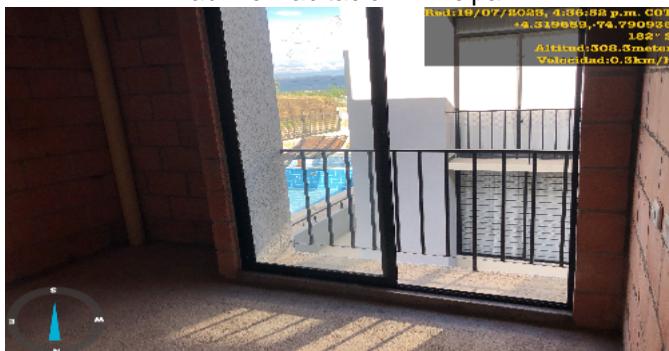
Balcón



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS 5

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO 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>



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 Semicomerciales y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semicomerciales, 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