



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-86081952

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHNMAURY PULIDO NIÑO			FECHA VISITA	25/07/2023
NIT / C.C CLIENTE	86081952			FECHA INFORME	27/07/2023
DIRECCIÓN	CL 6 SUR # 36 - 16 SMZ 6 CO MORICHAL APTO 103 TO7 PISO 1			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Hacienda Rosalba			REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Meta			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO				
IDENTIFICACIÓN	1018491226				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SILVA ANTURY NATALY			
NUM. ESCRITURA	6249 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta
CEDULA CATASTRAL	00-15-0786-0135-901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Morichal			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.0863			

M. INMOB.	N°
APTO 103	230-185950

### OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en la CL 6 SUR # 36 - 16 SMZ 6 CO MORICHAL APTO 103 TO7 PISO 1, cuenta con servicios públicos.

**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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 156,142,184.37**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,142,184.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14 NOTA: LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 009 Hipoteca abierta, Anotación 013 Hipoteca abierta. Se recomienda levantar las anotaciones antes de cualquier negociación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### NOMBRES Y FIRMAS

*Diego Navarro Machado.*

JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO  
Perito Actuante  
C.C: 1018491226  
RAA: AVAL-10018491226

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



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	600
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

## INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		54.55	AREA	M2		52
AREA PRIVADA	M2		50.34	AVALUO	PESOS		68.112.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2		3.47	CATASTRAL 2023			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		50.34	AREA PRIVADA VALORADA	M2		50.34
AREA LIBRE MEDIDA	M2		3.47	AREA LIBRE PRIVADA	M2		3.47

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 6 SUR # 36 - 16 SMZ 6 CO MORICHAL APTO 103 T07 PISO 1 | Hacienda Rosablanca | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2808, fecha: 31/07/2014, Notaría: 3 y ciudad: VILLAVICENCIO.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demanda / interés</b>	Media	
<b>Nivel de equipamiento</b>		
<b>Comercial</b>	Bueno	300-400
<b>Escolar</b>	Bueno	300-400
<b>Asistencial</b>	Bueno	400-500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	100-200
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 6 SUR # 36 - 16 SMZ 6 CO MORICHAL APTO 103 T07 PISO 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

## Comentarios de estructura

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 103	50.34	M2	\$3,038,909.00	97.97%	\$152,978,679.06
Area Privada Libre	Balcón	3.47	M2	\$911,673.00	2.03%	\$3,163,505.31
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$156,142,184.37</b>

Valor en letras  
Ciento cincuenta y seis millones ciento cuarenta y dos mil ciento ochenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$156,142,184.37  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Ubicado en laCL 6 SUR # 36 - 16 S MZ 6 CO MORICHAL APTO 103 TO7 PISO 1, cuenta con servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no tiene garaje.

Los sitios de interés presentes en la zona son: Corredor ecológico. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Viviendas multifamiliares en apartamentos tipo VIP, VIS y categoría media. Las vías de acceso al inmueble son: Calle 1 o anillo vial y corredor ecológico. El sector es residencial, el inmueble se encuentra próximo a la calle 6 sur, importante eje vial del municipio. El centro del municipio se encuentra a 6 kilómetros aproximadamente

Escritura: 2808, Fecha escritura: 31/07/2014, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: VILLAVICENCIO, Administración: 120000, Total unidades: 600, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Hacienda Rosablanca	1	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$3,135,000.00	3054000988
2	Hacienda Rosablanca	1	\$151,000,000	0.95	\$143,450,000	0	\$0	0	\$0	\$2,939,549.18	3102678691
3	Hacienda Rosablanca	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,040,000.00	3164094479
4	Hacienda Rosablanca	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,040,000.00	3132429688
5	Hacienda Rosablanca	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,040,000.00	3023628292
<b>Del inmueble</b>		<b>15</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,135,000.00
2	9	52	48.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,939,549.18
3	9	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
4	9	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
5	9	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
<b>9 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,038,909.84</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$69,118.42</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.27%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,108,028.26	<b>TOTAL</b>	\$156,458,142.50
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,969,791.41	<b>TOTAL</b>	\$149,499,299.79
VALOR TOTAL	\$152,978,679.06			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11310\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11310_archivopdflinks.html)

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villavicencio/meta/10157424>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-gratamira/villavicencio/10167782>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/1-de-mayo/villavicencio/10144577>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 6 SUR # 36 - 16 SMZ 6 CO MORICHAL APTO 103 TO7 PISO  
1 | Hacienda Rosablanca | Villavicencio | Meta

### COORDENADAS (DD)

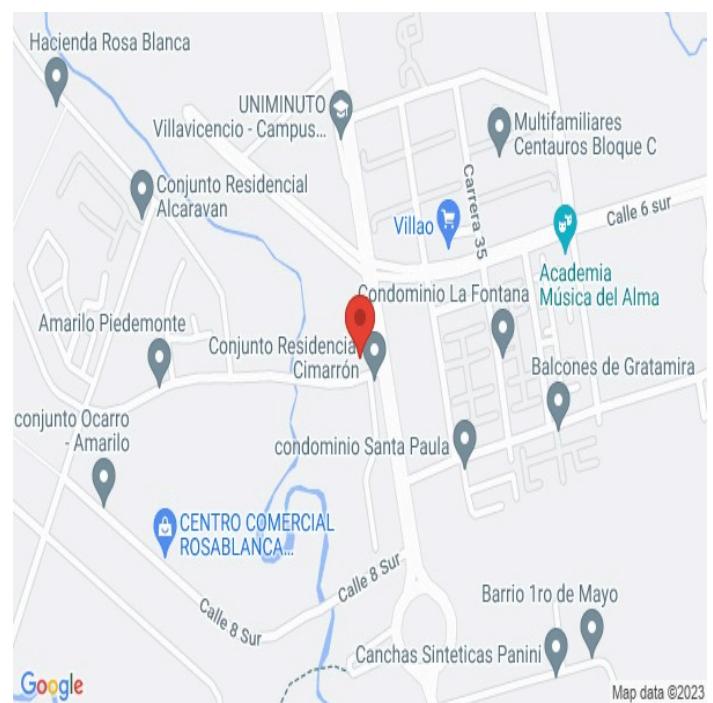
**Latitud:** 4.109862

**Longitud:** -73.633383

### COORDENADAS (DMS)

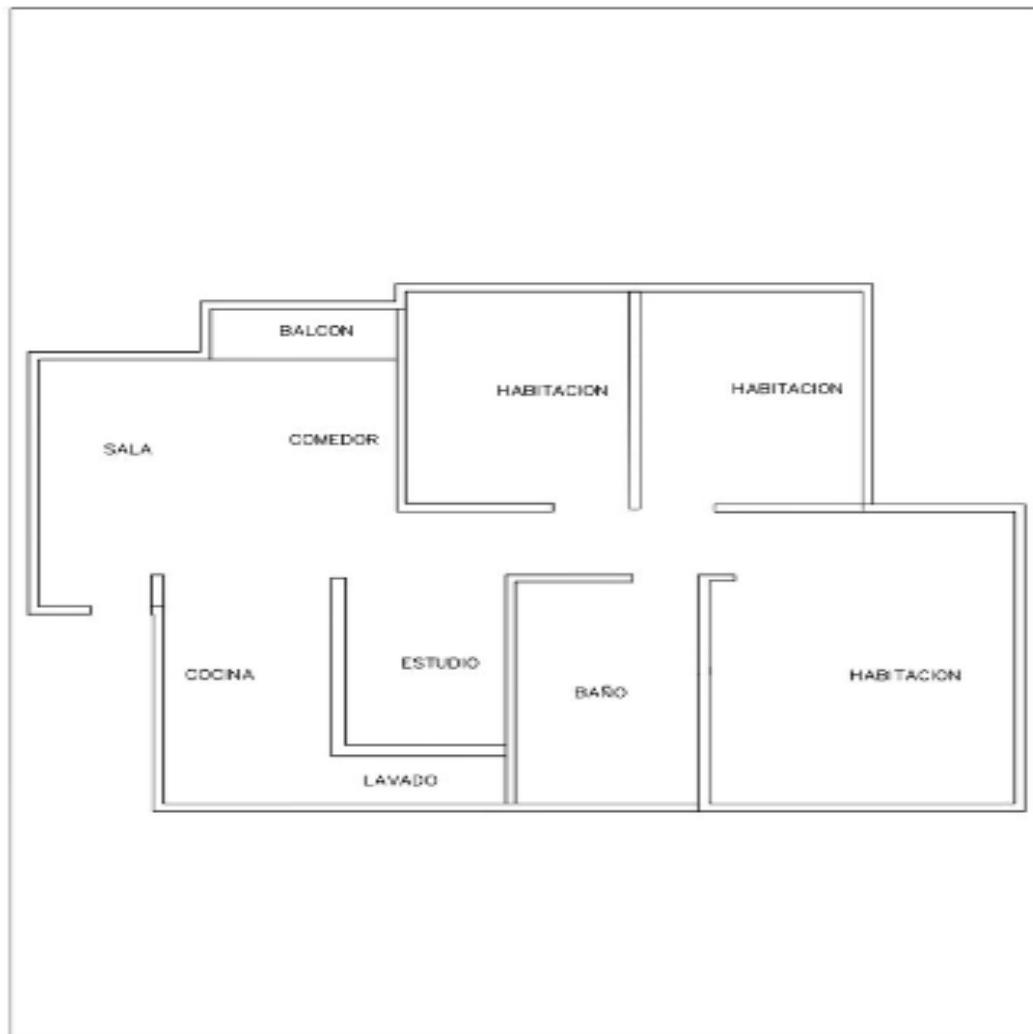
**Latitud:** 4° 6' 35.5026''

**Longitud:** 73° 38' 0.1782''



Map data ©2023

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



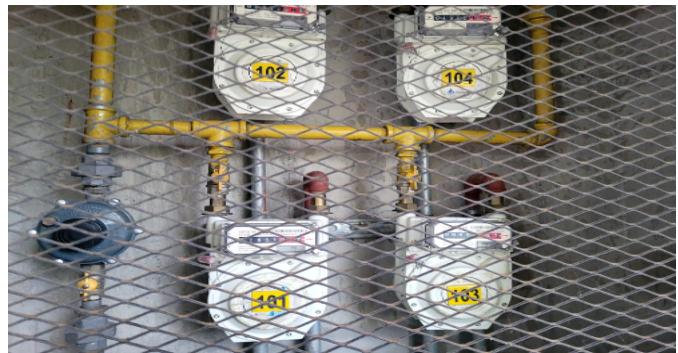
Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Balcón



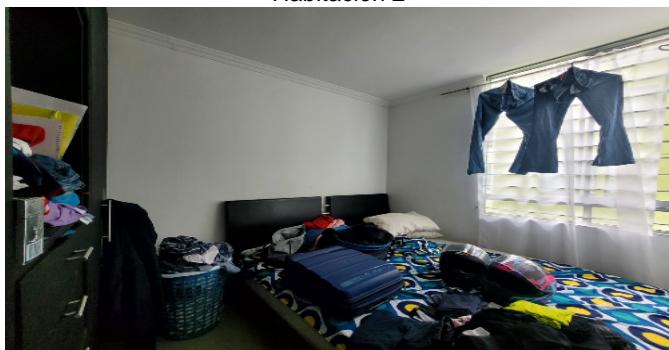
Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



# 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 valorar 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-86081952**



PIN de Validación: c2940b46



<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) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018491226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO 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  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**10 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

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  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c2940b46



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



## 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  
**20 Dic 2019**

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  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Mar 2020**

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  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c2940b46



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0813, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CARRERA 33A NO. 40 - 50 OFICINA 404

Teléfono: 3175128014

Correo Electrónico: jdnm\_96@outlook.com

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

Profesional en Negocios Internacionales - Universidad Santo Tomás.

Especialista en Avalúos y Gestión Territorial - Universidad Santo Tomás

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) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226.

El(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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**

**c2940b46**

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



PIN de Validación: c2940b46



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal