



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1057465149

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/08/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 5B # 25 - 165, URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN RESIDENCIAL AQUALINA GREEN		
Barrio	CONJUNTO ACUALINA GREEN		
Ciudad	Girardot		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ACUÑA RONCANCIO PAULA CATALINA		

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: JHONATAN ARQUIMEDES MENDOZA RAMÍREZ

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 **ACUÑA RONCANCIO PAULA CATALINA** ubicado en la DG 5B # 25 - 165, URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN RESIDENCIAL AQUALINA GREEN CONJUNTO ACUALINA GREEN, 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 \$162,050,000.40 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones cincuenta mil).

Atentamente,

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	APARTAMENTO 1004	40.68	M2	\$3,983,530.00	100.00%	\$162,050,000.40
TOTALES					100%	\$162,050,000.40

Valor en letras
Ciento sesenta y dos millones cincuenta mil 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	162,050,000.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1057465149	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	JHONATAN ARQUIMEDES MENDOZA RAMÍREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057465149	Teléfono	3223658243
Email	jelpollomendoza@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ACUÑA RONCANCIO PAULA CATALINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1018409775	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 5B # 25 - 165, URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN RESIDENCIAL AQUALINA GREEN				
Conjunto	ACUALINA GREEN				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	CONJUNTO ACUALINA GREEN	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	CONJUNTO DE MULTIFAMILIARES .CON 10 PISOS Y 4 TORRES.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	decimo																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45.77 M2</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.68 M2</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.99 M2</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>5.09</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45.77 M2	AREA PRIVADA	M2	40.68 M2	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.99 M2	AREA LIBRE COMUN	M2	5.09	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>41.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>29.36.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	41.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	29.36.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	45.77 M2																											
AREA PRIVADA	M2	40.68 M2																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.99 M2																											
AREA LIBRE COMUN	M2	5.09																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	41.00																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	29.36.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>40.68</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4.99</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.68	AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.99	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.77</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.99</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.77	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.99						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.68																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.99																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.77																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.99																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	INCLUYE VALOR DE PARQUEADERO DENTRO DEL VALOR COMERCIAL.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
263	EscrituraDePropiedad	23/04/2021	UNICA DE LA CALERA	La Calera

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-97845	07/02/2017	0.47777	010200061789905	APARTAMENTO 1004

Observación DEBERA DETERMINAR NUMERO CATASTRAL EN REGISTRO

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
336	Común uso exclusivo	307-97874	13.00	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBILAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	TIPO 5	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Regular	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	CONJUNTO DE TORRES MULTIFAMILIARES DE 10 PISOS EN ZONA DE EXPANSION CON BUENOS ESPACIOS COMUNALES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL .				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	9599		Fecha escritura	20/12/2016	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	BOGOTA.D.C.	
Valor administración	170000	Total unidades	320	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	10	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	UNO POR CA
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 9599, Fecha escritura: 20/12/2016, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C., Administración: 170000, Total unidades: 320, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: UNO POR CADA TORRE				

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	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	98%		
Licencia construcción	S/INF.				
Observación	CUMPLE NSR.				

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

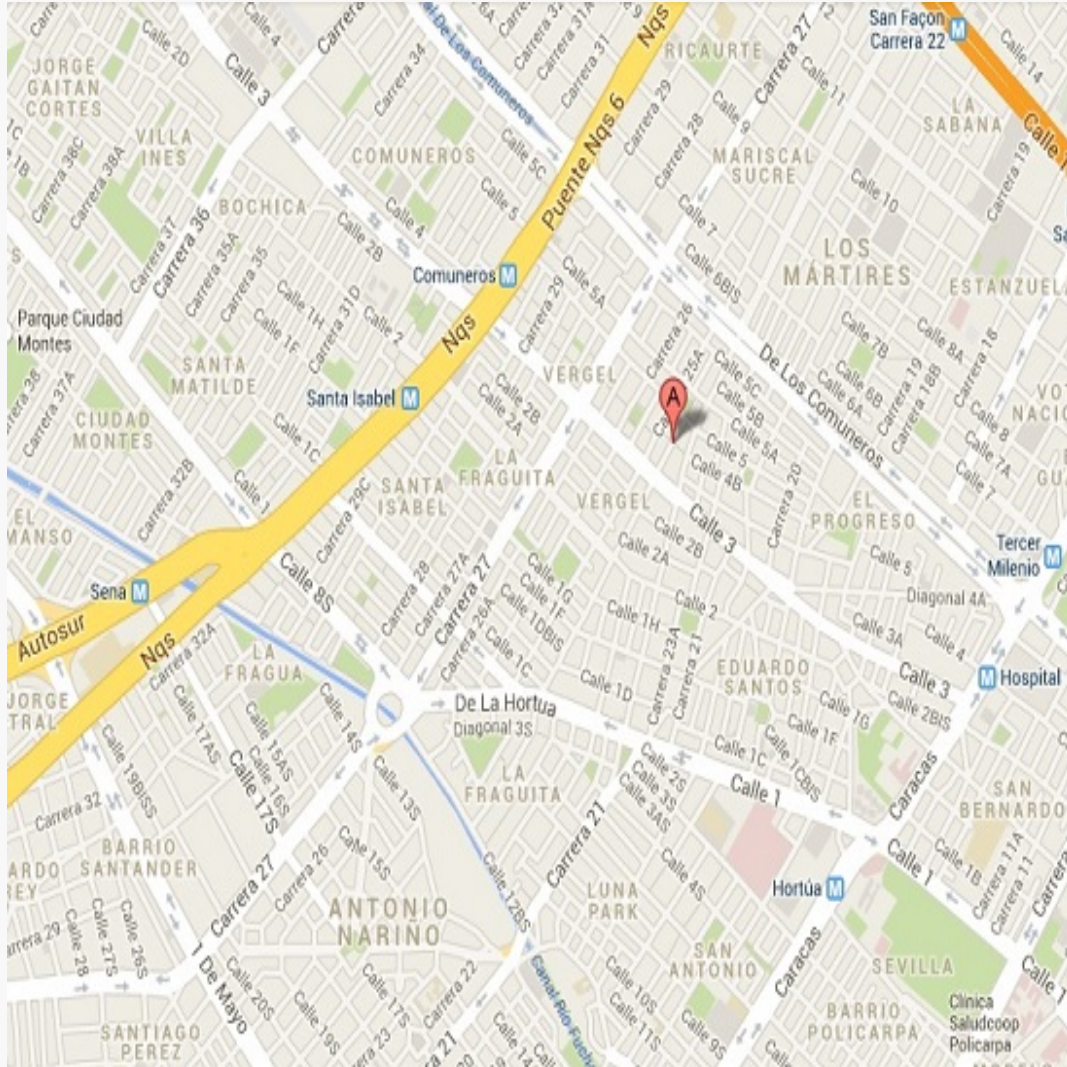
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: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

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	PISOS EN CERAMICA 50X50 MESON DE COCINA EN PIEDRA DE GRANITO PULIDA Y BRILLADA ,GABINETE SUPERIOR EN MDF E INFERIOR ,BAÑO ENCHAPADO DUCHA Y DIVISION DE BAÑO EN VIDRIO TEMPLADO,CARPINTERIA DE PUERTAS EN MDF Y MARCO MADERA,LA PUERTA PRINCIPAL DE SEGURIDAD METALICA,VENTANERIA EN ALUMINIO 744 Y VIDRIO TRASPARENTE,PAREDES PAÑETADAS ESTUCADAS Y PIUNTADAS ,CIELO RASO EN DRYWALL,LAVADERO PREFABRICADO CON GABIBETE,LAVAMANOS Y SANITARIO LINEA MEDIA BARANDAS DE BALCON EN HIERRO .							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DG 5B # 25 - 165, URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN RESIDENCIAL AQUALINA GREEN | CONJUNTO ACUALINA GREEN | Girardot | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.301809
GEOGRAFICAS : 4° 18' 6.5124''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.825801
GEOGRAFICAS : 74° 49' 32.883''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APARTAMENTO ACUALINA GREEN	3	\$176,000,000	.95	\$167,200,000	1	\$0	0	\$0	\$4,110,127.83	3107619357
2	Apartamento acualina green	1	\$165,000,000	1	\$165,000,000	1	\$0	0	\$0	\$4,056,047.20	3134075895
3	APARTAMENTO ACUALINA GREEN	1	\$159,000,000	1	\$159,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,908,554.57	3125498308
4	APARTAMENTO ACUALINA GREEN	3	\$157,000,000	1	\$157,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,859,390.36	3144272630
Del inmueble		deci mo		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	45.77	40.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,110,127.83
2	6	45.77	40.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,056,047.20
3	6	45.77	40.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,908,554.57
4	6	45.77	40.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,859,390.36
	6 años									
									PROMEDIO	\$3,983,529.99
									DESV. STANDAR	\$118,768.29
									COEF. VARIACION	2.98%

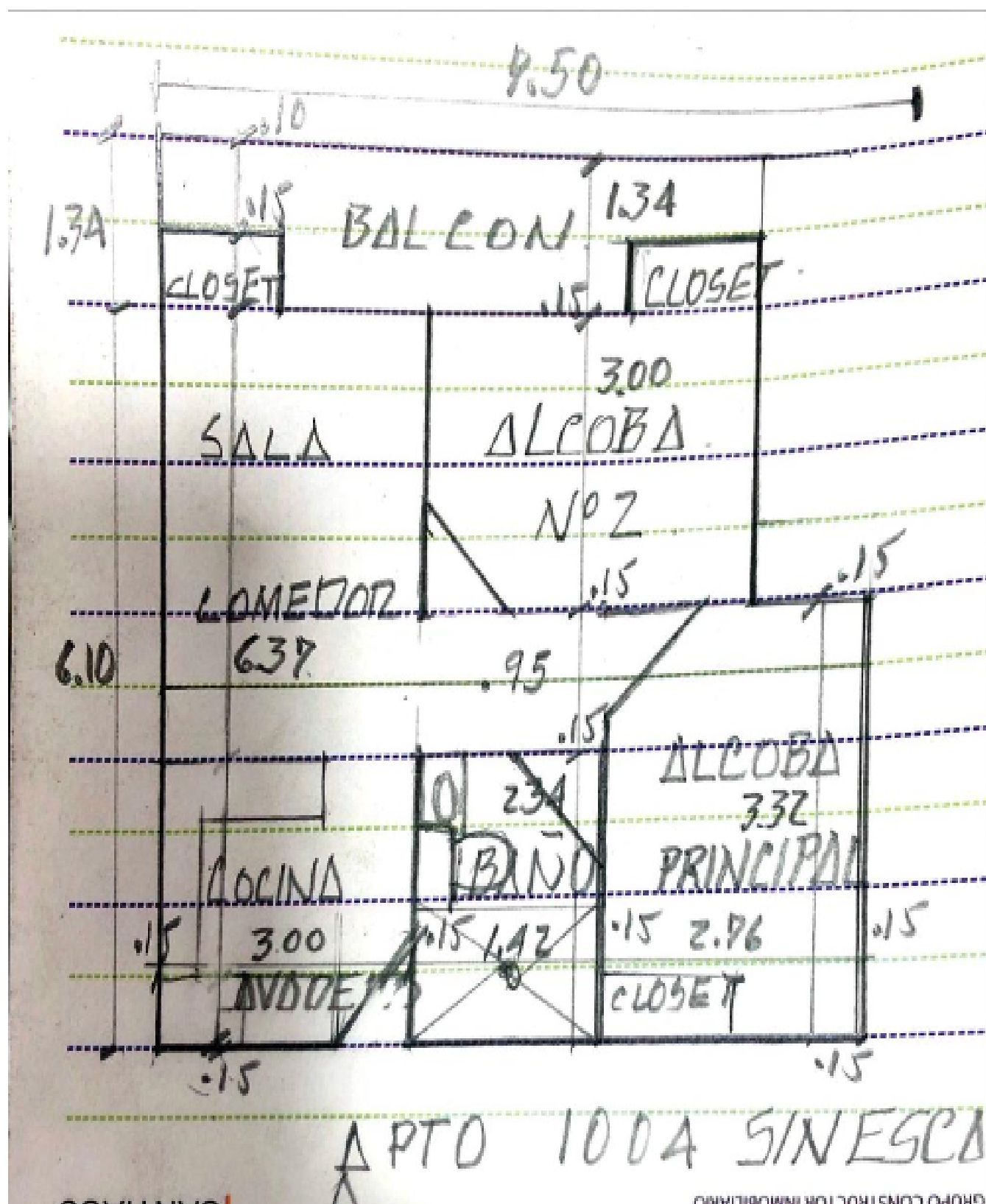
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,102,298.28	TOTAL	\$166,881,494.03
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,864,761.70	TOTAL	\$157,218,505.95
VALOR TOTAL	\$162,050,000.40			

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 7

Foto Selfie



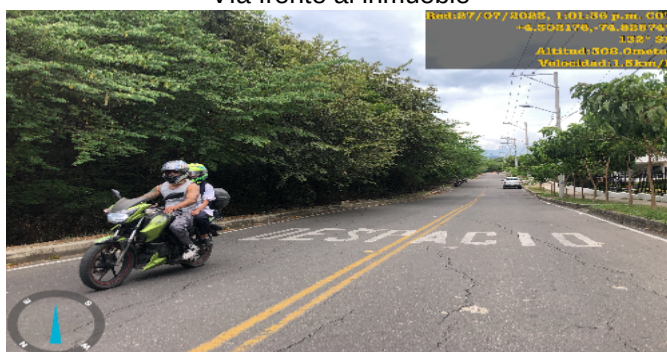
Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



FOTOS 7

Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



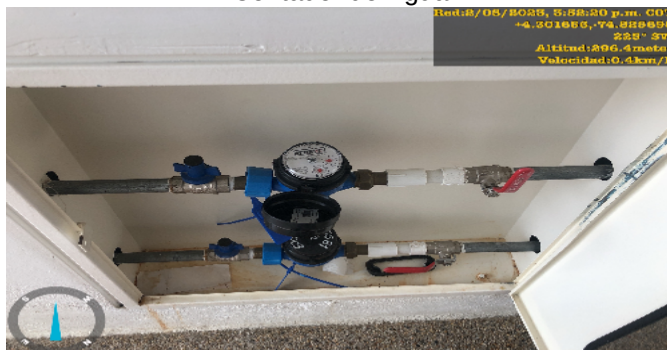
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS 7

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS 7

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 7

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



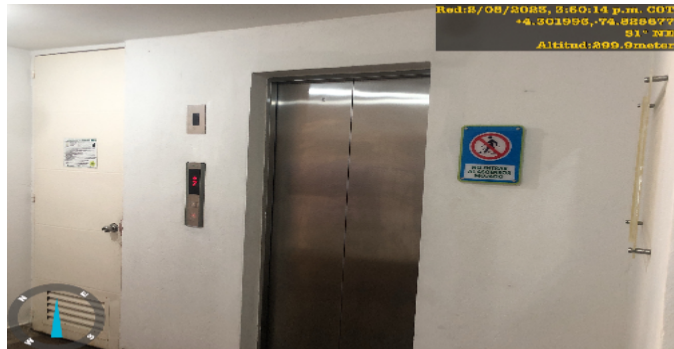
Garaje



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



Zonas verdesConjunto



FOTOS 7

Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



GimnasioCJ



Terrazas CJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 7

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 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-1057465149



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
Regimen 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 Semovientes 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.trebol@gmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: bb680ad3



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



Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

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