


INFORME DE AVALUO LRCAJA-14295138
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES PACHECO GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	14295138
DIRECCIÓN	CASA LOTE 9 MZ 1 ET IV CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL VENECIA CONJUNTO RESIDENCIAL
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CONJUNTO VENECIA IV ETAPA
CIUDAD	Flandes
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/09/2023
FECHA INFORME	22/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARMEN ALICIA GARZON Y OTROS			
NUM.	312 EscrituraDe	NOTARIA	UNICA DE	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		FLANDES	19/09/2014
CIUDAD	Flandes	DEPTO	Tolima	
ESCRITURA				
CEDULA	732750101000001870803800000009			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 22-23 DE FEBRERO 2 DEL 2023 DECKLARACION EN SUELO PROPIO			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VENECIA IV ETAPA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	115000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	03%			

M. INMOB.	N°
CASA LOTE 9	357-40995

OBSERVACIONES GENERALES

CASA ULTIMA POSTERIOR DEL CONJUNTO. 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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sin acabado	Regular
Muro	Sencillo	No hay
Carpintería	Sencillo	Regular

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 106,350,585.89
VALOR ASEGURABLE \$ COP 66,713,723.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


OSCAR MAURICIO QUINTERO
ARISTIZABAL
Perito Actuante
C.C: 79411838
RAA: AVAL-79411838



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD
INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	276
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 009 DEL 16 DE OCT. 2015
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75.85
AREA CONSTRUIDA	M2	72.26

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	75.85
CONSTRUCCION	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.391.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	75.85
AREA CONSTRUIDA	M2	72.26

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	75.85
AREA VALORADA construccion	M2	72.26

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CASA LOTE 9 MZ 1 ET IV CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL VENECIA CONJUNTO RESIDENCIAL | CONJUNTO VENECIA IV ETAPA | Flandes | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 352, fecha: 10/05/2001, Notaría: UNICA DE FLANDES y ciudad: FLANDES.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	SI	Regular
Vías Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Malo	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	400-500
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Regular	100-200
Zonas recreativas	Regular	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CASA LOTE 9 MZ 1 ET IV CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL VENECIA CONJUNTO RESIDENCIAL

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

Comentarios de estructura

CUM,PLE NSR FUE LEGALIZADA EN FEBRERO DEL 23 POR DECLARACIÓN EN SUELO PROPIO. POR ESCRITURA 413.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE MEDIANERO	75.85	M2	\$522,561.00	37.27%	\$39,636,251.85
Área construida	CASA UN PISO	72.26	M2	\$923,254.00	62.73%	\$66,714,334.04
TOTALES					100%	\$106,350,585.89

Valor en letras

Ciento seis millones trescientos cincuenta mil quinientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$106,350,585.89

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

Perspectivas de valoración:

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

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 baja.

Actualidad edificadora:

CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN DE CASAS DE UNO Y DOS PISOS.

SALVEDADES

General: CASA ULTIMA POSTERIOR DEL CONJUNTO. **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.

Garaje: GARAJE ES POR CUPO ES DE LA COPROPIEDAD.

Entorno: SE LOCALIZA EN EL CONJUNTO VENECIA IV ETAPA EN AREA URBANA DE FLANDES, UN TANTO INSEGURO.

Propiedad horizontal: Escritura: 352, Fecha escritura: 10/05/2001, Notaría escritura: UNICA DE FLANDES, Ciudad escritura: FLANDES, Administración: 115000, Total unidades: 276, Condiciones: Terreno, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NINGUNO

Estructura: CUM,PLE NSR FUE LEGALIZADA EN FEBRERO DEL 23 POR DECLARACIÓN EN SUELO PROPIO. `POR ESCRITURA 413.

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

Acabados: PISOS EN CERÁMICA 30 X30 PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS, GUARDAESCOBA EN CERÁMICA, CARPINTERÍA MADERA PARA PUERTAS INTERIORES Y MARCOS EXTERIORES METÁLICAS, CON VIDRIO AZUL Y REJAS, SIN CIELO RASO BAÑO SOCIAL ENCHAPADO ALTURA 2.00 M, LAVADERO PREFABRICADO, MESÓN ENCHAPADOS DE COCINA Y BARRA SIN GABINETE SUPERIOR EN COCINA Y ENTREPAÑOS ENCHAPADOS EN GABINETES INFERIORES,

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE K07CONJUNTO VENECIA IV ETAPA	\$35,000,000	1	\$35,000,000	3124457412	75.85		\$	\$0
2	LOTE E 13 VENECIA IV ETAPA	\$45,000,000	0.90	\$40,500,000	3134663145	75.85		\$	\$0
3	LOTE G14 VENECIA IV ETAPA	\$40,000,000	1	\$40,000,000	3132046214	75.85		\$	\$0
4	LOTE K02VENECIA IV ETAPA	\$48,000,000	0.95	\$45,600,000	3102805924	75.85		\$	\$0
Del inmueble						75.85	72.26		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,000,000	\$461,437	1.0	1.05	1.05	\$484,509
2	\$40,500,000	\$533,949	1.0	0.95	0.95	\$507,251
3	\$40,000,000	\$527,357	1.0	1.0	1.00	\$527,357
4	\$45,600,000	\$601,187	1.0	0.95	0.95	\$571,127
					PROMEDIO	\$522,560.98
					DESV. STANDAR	\$36,805.93
					COEF. VARIACION	7.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$522,561.00	AREA	75.85	TOTAL	\$39,636,251.85
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$923,254.00	AREA	72.26	TOTAL	\$66,714,334.04
VALOR TOTAL	\$106,350,585.89					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.26
Area construida vendible	72.26
Valor M2 construido	\$1,534,664
Valor reposición M2	\$110,894,821
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,664
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,534,664
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	39.84 %
Valor reposición depreciado	\$923,254
Valor adoptado depreciado	\$923,254
Valor total	\$66,714,334

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CASA LOTE 9 MZ 1 ET IV CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL
VENECIA CONJUNTO RESIDENCIAL | CONJUNTO VENECIA IV
ETAPA | Flandes | Tolima



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.276336

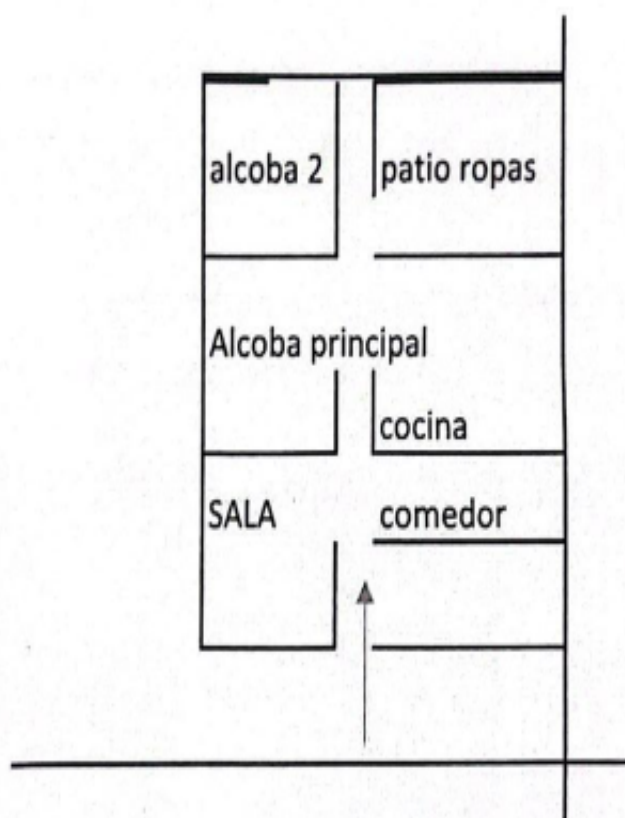
Longitud: -74.828061

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 16' 34.809''

Longitud: 74° 49' 41.0196''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



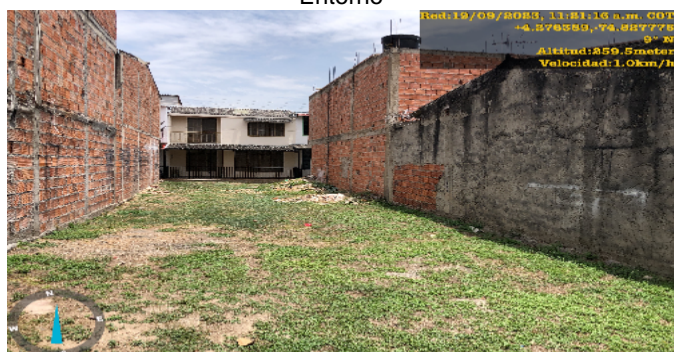
Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



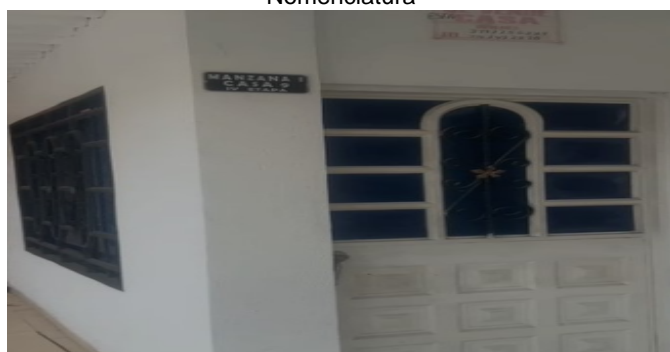
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Salón SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



Áreas o Documentos

cadena Pág. 3 Aa077508624 C4428755007

No	Planos	Escala
1 de 2	Planta de primer piso, fachada principal, localización, cuadro de áreas, corte A-A	1:75
2 de 2	Planta ejes, cimientos, desagües e hidráulica, detalles estructurales planta de cubierta	1:75

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Área total del lote	75.85 metros Cuadrados.
Área a reconocer primer piso	72.26 metros Cuadrados

Construcción a la cual le dio un valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.

Áreas o Documentos

PRIMERO: Que son los propietarios del siguiente inmueble: LOTE DE TERRENO NÚMERO NUEVE (9), DE LA MANZANA I, CUARTA (IV) ETAPA DEL CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL VENECIA - CONJUNTO DEL RESIDENCIAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLANDES DEL DEPARTAMENTO DE TOLIMA, con cabida de setenta y cinco metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados (75.85 M2), coeficiente de 03x% y sus linderos tomados del título de adquisición:

POR EL NORTE: En longitud de seis punto treinta y dos (6.32 mts) metros con el lote número diez (10) de la misma manzana. POR EL SUR: En longitud de seis punto treinta y dos (6.32 mts) metros con vía peatonal VP-7- POR EL ORIENTE: En una longitud de doce punto cero cero (12.00 mts) metros con el lote número ocho (8) de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En longitud de doce punto cero cero (12.00 mts) metros con el predio Alejandría.

A este bien inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria número 357-40995 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal y la Cédula Catastral número 01-01-0187-0009-803.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

El valor de este documento podrá verificarse en la página web www.snr.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ESPINAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230901727281844693 **Nro Matricula: 357-40995**

Página 1 TURNO: 2323-357-1-24250

Impreso el 1 de Septiembre de 2023 a las 09:50:03 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 357 - ESPINAL DEPTO. TOLIMA MUNICIPIO: FLANDES VEREDA: FLANDES
FECHA APERTURA: 14-05-2001 RADICACION: 2001-1782 CON. ESCRITURA DE: 10-05-2001
CODIGO CATASTRAL: 73375916100001679863103000000000 CATASTRAL ANT: 73375010101870309003
NÚMERO:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CABIDA: 75.85 M2. COEFICIENTE: 03X%. LINDEROS SEGUN ESCRITURA 352 DEL 10-05-2001 NOTARIA FLANDES.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 75 CENTIMETROS CUADRADOS: 8500
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Áreas o Documentos

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA TESORERO MUNICIPAL DE:
FLANDES TOLIMA

CERTIFICA

Que: **CARMEN ALICIA GARZON GONZALEZ**

Aparece(n) inscrito(s) en la base de datos del Municipio, como propietario del siguiente predio: **01-01-0187-0009-803**, ubicado en el (la) **Mz I Lo 9 VENEZIA Et IV C 3 11 429** del perímetro "Urbano u/o Rural"; Con una área de **0 Hectárea Y 76 m2** con **0 m2** de construcción.

Avaluó: **SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS MC. \$6,391,000.**

Copropietarios:
PEDRO ADOLFO LOPEZ JIMENEZ "RUBEN DARIO LOPEZ GARZON "

El predio relacionado se encuentra a **PAZ Y SALVO** con la tesorería Municipal por concepto del impuesto predial.

Se expide a solicitud del interesado. Este documento es válido hasta el 31 de Diciembre de la vigencia **DOS MIL VEINTI TRES (2023)**.

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**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-14295138



PIN de Validación: 9fb409a7



<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 avaluador 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 y 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, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fb409a7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fb409a7



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: 9fb409a7



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

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.treball@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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 9fb409a7



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

9fb409a7

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal