



QR validez del avalúo

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

**AVALUO: LRCAJA-1087672179**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	20/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 28 22-108 MZ 28 CASA 31 BARRIO SAN JORGE
Barrio	SAN JORGE
Ciudad	San José de Guaviare
Departamento	Guaviare
Propietario	CARLOS HEVERARDO INGA BENITEZ

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CARLOS HEVERARDO INGA BENITEZ

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 **CARLOS HEVERARDO INGA BENITEZ** ubicado en la CALLE 28 22-108 MZ 28 CASA 31 BARRIO SAN JORGE SAN JORGE, de la ciudad de San José de Guaviare.

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 \$131,230,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y un millones doscientos treinta 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Vivienda de 1 nivel	110	M2	\$700,000.00	58.68%	\$77,000,000.00
Area de Terreno	Lote	123.25	M2	\$440,000.00	41.32%	\$54,230,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$131,230,000.00</b>

Valor en letras

Ciento treinta y un millones doscientos treinta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO

RAA Nro: AVAL-86048020

C.C: 86048020

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	131,230,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10876 72179	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>		<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	CARLOS HEVERARDO INGA BENITEZ				
<b>Tipo identificación</b>	0	<b>Documento</b>	1087672179	<b>Teléfono</b>	3186222117
<b>Email</b>	carlosingabenitez@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	CARLOS HEVERARDO INGA BENITEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1087672179	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 28 22-108 MZ 28 CASA 31 BARRIO SAN JORGE				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	San José de Guaviare	<b>Departamento</b>	Guaviare	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	SAN JORGE	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Se trata de un predio, ubicado en un barrio legal, consolidado, que cuenta con los servicios publicos de energia, gas, acueducto y alcantarillado. A pesar de una via destapada frente al predio, las vias de acceso y otras del sector son pavimentadas y de cuatro carriles, no se observan sardineles, ni andenes definidos, pero las construcciones, cumplen con las condiciones de manejar un frente homogeneo. En el sector, predominan viviendas de un nivel, por autoconstruccion, no se identifican uniformidad, ni diseño arquitectonico.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																					
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	no aplica	<b>Método evaluación</b> MERCADO																				
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																							
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>123.25</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>117</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	123.25	AREA CONSTRUIDA	M2	117	<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>123.25</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>25438000</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	123.25	AREA CONSTRUIDA	M2	117	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	25438000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	123.25																						
AREA CONSTRUIDA	M2	117																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	123.25																						
AREA CONSTRUIDA	M2	117																						
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	25438000																						
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>terreno</td> <td>m2</td> <td>123.25</td> </tr> </table>		ÁREA MEDIDA	UND	VALOR	terreno	m2	123.25	<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>123.25</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>117</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	123.25	AREA PISO 1	M2	117						
ÁREA MEDIDA	UND	VALOR																						
terreno	m2	123.25																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	123.25																						
AREA PISO 1	M2	117																						
<b>ÁREAS POR NORMA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Índice ocupación</th> <td>50</td> <td>6162.5</td> </tr> <tr> <th>Índice construcción</th> <td>80</td> <td>9860</td> </tr> </table>		Índice ocupación	50	6162.5	Índice construcción	80	9860																	
Índice ocupación	50	6162.5																						
Índice construcción	80	9860																						
<b>Forma Geometrica</b>	rectangular	<b>Frente</b>	7,25																					
<b>Fondo</b>	17	<b>Relación frente fondo</b>	2.34																					
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																							
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																							
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.																							

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	008 del 26 de Marzo del 2001
<b>Area Del Lote</b>	123.25
<b>Forma Del Lote</b>	rectangular
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	limitado a impacto ambiental y sonoro
<b>Uso Prohibido Norma</b>	industria contaminante
<b>Tratamiento</b>	residencial
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContrucción</b>	100%
<b>Antejardin</b>	descubierto y amplio
<b>AislamientoPosterior</b>	no presenta
<b>Aislamiento Lateral</b>	no presenta
<b>Altura Permitida</b>	tres niveles.
<b>Densidad</b>	80 viviendas x ha
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	no presenta
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no presenta
<b>Suelos De Proteccion</b>	no aplica
<b>Patrimonio</b>	no aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	La norma, ubica el sector y barrio, en una zona consolidada, con servicios publicos conectados a la red de servicios, la altura del inmueble no representa una contravencion a la norma urbanistica del municipio, en la actualidad no se desarrolla ningun tipo de actividad comercial en el predio.



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1412	EscrituraDePropiedad	06/10/2023	unica	San José de Guaviare

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
480-12201	13/10/2023	01-00-0481-0032-000	casa

#### Observación

La escritura del predio, muestra un reciente compraventa, y ademas la declaracion de mejoras y construcciones en el predio, la actualizacion de la nomenclatura y tambien el registro con CAJA HONOR, todas estas anotaciones, corresponden a la misma escritura 1412 del 6 de octubre del 2023.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Este tipo de infomacion, predomina para construcciones de tipo propiedad horizontal, donde ajenos al apartamento, cuenta con estos espacios en el mismo edificio, o conjunto. Para el caso de este informe, en la vivienda y sobre la vía de acceso, se cuenta con el espacio para el vehiculo.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	de dos carriles, destapada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El predio, tiene en su frente una via, destapada de dos carriles, en el sector, las vias de cuatro carriles son pavimentadas, se encuentra frente a una zona, que posibilita una gran area verde, proyectada a parque. tiene cercania a colegios, centros religiosos, almacenes y negocios de servicios, los cuales estan sobre la via de cuatro carriles pavimentadas, en el barrio san jorge 2, funciona un hogar infantil a cargo del ICBF, ademas de una sede para los primeros grados de primaria. .				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2010	<b>Edad Inmueble</b>	13 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	no disponible,				
<b>Observación</b>	<p>Se encontro una construccion, con iluminacion natural, bien aireada, con buena altura, pisos terminados, con baldosa, el baño cuenta con porcelanas completas y enchapes en zona humeda, patio con piso en concreto. las habitaciones tienen pisos en baldosa. En la cocina,mesones con enchape y lavaplatos incrustado. paredes con pañete y pintura.</p> <p>La construccion, no presenta aislamientos laterales, ni posteriores, carpinteria metalica en ventanales y puertas.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

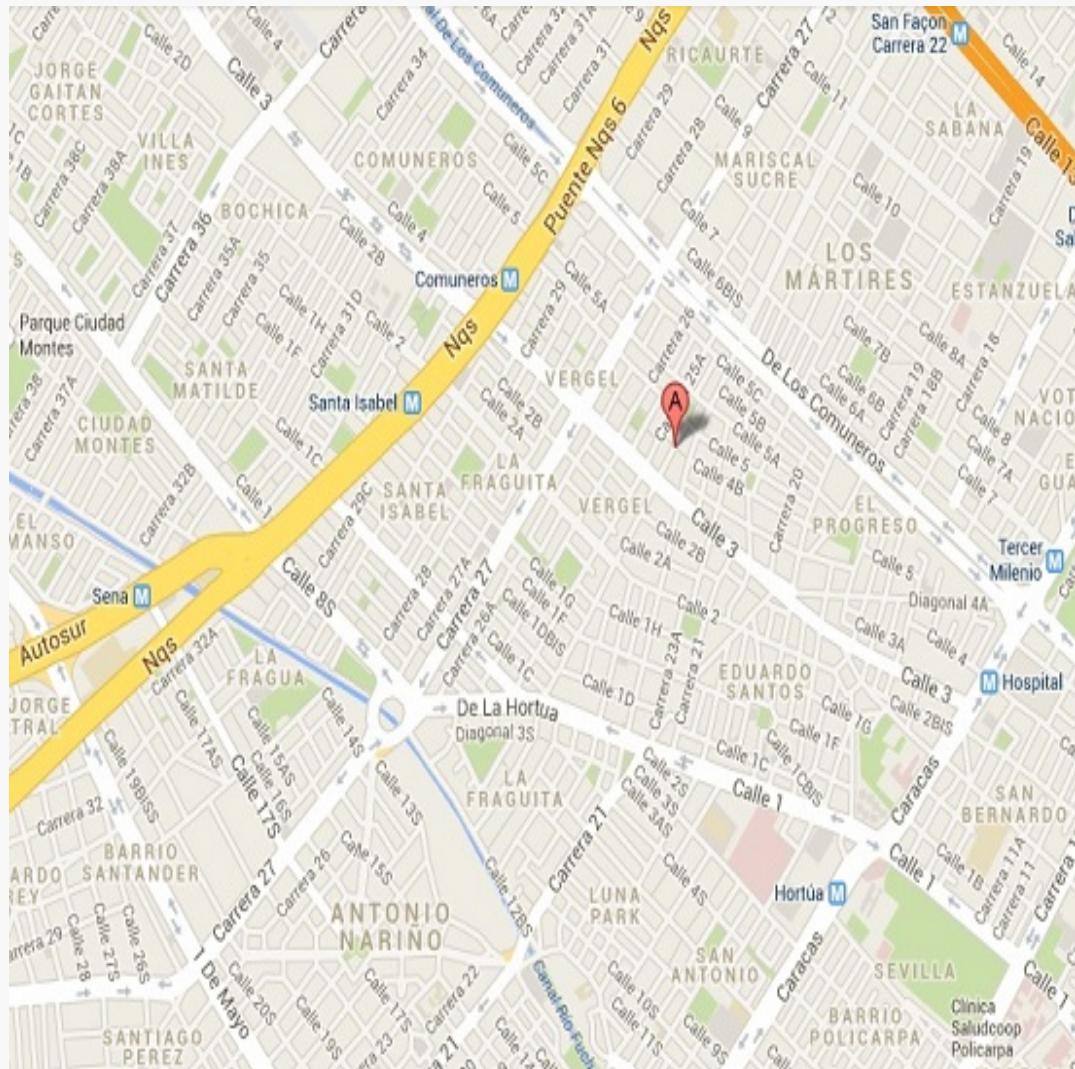
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				
	El antejardin, se ve amplio y sin cubierta, proyectado para el parqueo de un vehiculo. La zona de ropa y el baño, se encuentran en el patio, y tienen cubierta en zinc.				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Muy bueno	Bueno.	Muy bueno	Muy bueno
Observación	Muros, con pañete y pintura tanto al interior, como al exterior de la vivienda, la cubierta es en cerchas metalicas con tejas en zinc arquitectonico, los pisos al interior de la vivienda, son en baldosa ceramica..							
	En el antejardin y patio, se encuentra, con piso en concreto rustico.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 28 22-108 MZ 28 CASA 31 BARRIO SAN JORGE | SAN JORGE | San José de Guaviare | Guaviare



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.556004  
GEOGRAFICAS :  $2^{\circ} 33' 21.6144''$

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.632973  
GEOGRAFICAS :  $72^{\circ} 37' 58.7028''$

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 23 Con 28A	\$190,000,000	0.9	\$171,000,000	3125578323	120	160	\$750,000	\$120,000,000
2	calle 23 No 22-36	\$160,000,000	0.9	\$144,000,000	320-4961235	120	100	\$850,000	\$85,000,000
3	Carrera 28 A No 23-48	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	310-2158596	128	90	\$850,000	\$76,500,000
4	carrera 22 -28-00	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	31048449177	128	128	\$800,000	\$102,400,000
<b>Del inmueble</b>						<b>123.25</b>	<b>110</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,000,000	\$425,000	1.0	1.0	1.00	\$425,000
2	\$59,000,000	\$491,667	1.0	0.9	0.90	\$442,500
3	\$56,500,000	\$441,406	1.0	1.0	1.00	\$441,406
4	\$59,100,000	\$461,719	1.0	1.0	1.00	\$461,719
					PROMEDIO	\$442,656.25
					DESV. STANDAR	\$15,018.98
					COEF. VARIACION	3.39%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$440,000.00 \$700,000.00	AREA AREA	123.25 110	TOTAL TOTAL	\$54,230,000.00 \$77,000,000.00
VALOR TOTAL		\$131,230,000.00				

**Observaciones:**

El valor comercial, del predio visitado, en un ambiente donde no haya interes ni obligacion por el oferente o demandante, es de 131'230.000

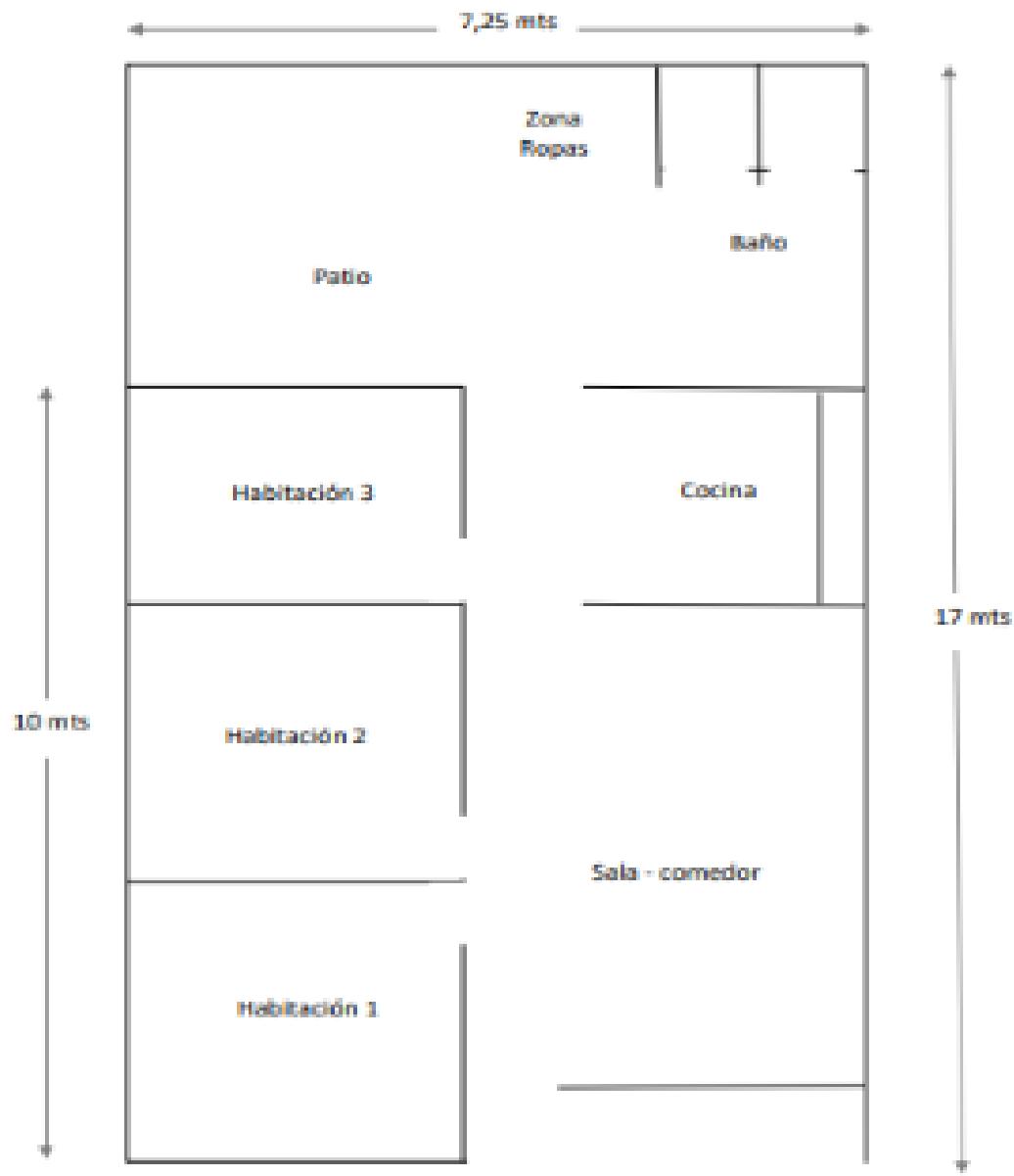
**Enlaces:**[1-zona](#)[2-zona](#)[3-zona](#)[4-zona](#)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

PLANO DE LA VIVIENDA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA

480-12201



Frente sobre la calle 28

Antejardín amplio

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



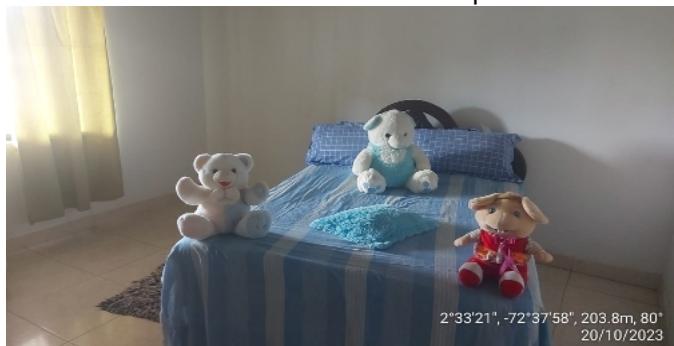
Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



## FOTOS

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Cubierta Techos



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1087672179**



PIN de Validación: addc0ab7

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-86048020.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO 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  
**23 Mayo 2018**

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  
**10 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: addc0ab7

## 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  
**10 Jul 2019**

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  
**10 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**10 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: addc0ab7

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 hasta el 26 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: SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, GUAVIARE

Dirección: CALLE 6 N 24-72, B 20 DE JULIO

Teléfono: 3144853623

Correo Electrónico: jairvsarmiento@gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	14 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020.

El(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: addc0ab7



#### PIN DE VALIDACIÓN

**addc0ab7**

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 veintisiete (27) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal