


INFORME DE AVALUO LRCAJA-80918976
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESUS ANDRES DORADO ROMERO
NIT / C.C CLIENTE	80918976
DIRECCIÓN	CASA LOTE 12 MZ E ASECTOR 2 CONDOMINIO SANTA ANA
SECTOR	Rural Estrato 4
BARRIO	SANTA ANA
CIUDAD	Flandes
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/10/2023
FECHA INFORME	31/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CAMILO RICO NARANJO				
NUM.	4954 Escritura De	NOTARIA	CUARENTA	FECHA	29/10/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Flandes	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	73278000100000020802900000673				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	051-2012RESOLUCION 181 DE 2014				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO SANTA ANA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	220000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/INF				

M. INMOB.	N°
CASA lote	357-31924

OBSERVACIONES GENERALES

SE LOCALIZA ENTRE FLANDES Y LA CIUDAD DE ESPINAL COSTADO DERECHO EN EL CONJUNTO SANTA ANA ETAPA SEGUNDA MANZANA E CASA 12. La propiedad horizontal está en función del terreno que es 485.97 M2, y declara construcción en la anotación 9 del certificado, escritura 4954 DEL 29-10-2015 NOTARIA CUARENTA DE BOGOTA, D.C y el área construida registrada es de 179.41 M2, aunque en visita se mide aproximadamente 204 M2, se liquida las áreas registradas en documentos suministrados. La diferencia de áreas arroja un valor de 49 millones aproximadamente, si suministra documento que registre el área total, sería susceptible a cambio.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	1	B. priv	3
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	1	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	3	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	SI				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Lujoso.	Bueno.
Comedor	Lujoso.	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Lujoso.	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Lujoso.	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Lujoso.	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 512,933,486.15
VALOR ASEGURABLE \$ COP 433,839,143.00
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	1UND/PH480
Garajes	Si tiene No. 3
Tipo de Garaje	Integral a la casa

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 2008 DEL 27-06-1997 NOTARIA 40 DE SANTA FE DE BOGOTÁ
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 009 DEL 16 DE OCT. 2015 por medio del cual se modifica, desarrolla y complementa el Acuerdo 035 de 2005.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	485.97	AREA TERRENO	M2	486.00
AREA CONSTRUIDA	M2	179.41	CONSTRUCCION	M2	0.00
AREA PRIVADA TERRENO	M2	485.97	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$15.675.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	485.97	AREA TERRENO	M2	485.97
AREA CONSTRUIDA	M2	204.00	AREA VALORADA	M2	179.41
PISCINA -JACUZZI	M2	60	PISCINA -JACUZZI	M2	60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CASA LOTE 12 MZ E ASECTOR 2 CONDOMINIO SANTA ANA | SANTA ANA | Flandes | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2008, fecha: 27/06/1997, Notaría: CUARENTA y ciudad: BOGOTÁ.D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CASA LOTE 12 MZ E ASECTOR 2 CONDOMINIO SANTA ANA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

POSEE PISCINA PROPIA. Estructura en buen estado de conservación ene el momento de la visita. **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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TERRENO LOTE MEDIANERO	485.97	M2	\$162,795.00	15.42%	\$79,113,486.15
Área construida	CASA UN PISO	179.41	M2	\$2,000,000.00	69.95%	\$358,820,000.00
Área construida	PISCINA Y JACUZZI	60.00	M2	\$1,250,000.00	14.62%	\$75,000,000.00
TOTALES					100%	\$512,933,486.15

Valor en letras

Quinientos doce millones novecientos treinta y tres mil cuatrocientos ochenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$512,933,486.15

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

18

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 media.

Actualidad edificadora:

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS AISLADAS.

SALVEDADES

Propiedad horizontal: Escritura: 2008, Fecha escritura: 27/06/1997, Notaría escritura: CUARENTA, Ciudad escritura: BOGOTÁ.D.C, Administración: 220000, Total unidades: 1UND/PH480, Condiciones: Terreno, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: Si, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NINGUNO

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 1, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS EN CERÁMICA ,PORCELANATO Y TABLETAS DECORADAS DE CEMENTO, DURO PISO TÉRMICO EN ÁREA DE PASEO PISCINA ESTAR TERRAZA, GUARDA ESCOBAS EN CERÁMICA, MARCOS DE PUERTAS EN MADERA Y PUERTAS MDF O NÁUTICA, PAREDES ESTUCADAS PAÑETADAS Y PINTADAS CON ZÓCALOS Y MANEJO DE TAPETES ENCHAPADOS EN PAREDES Y PISOS, CARPINTERÍA EN ALUMINIO 8020,PISOS EN CRISTANAC EN PLAYA DE PISCINA Y JACUZZI, ESTRUCTURA DE PÉRGOLAS EN CONCRETO Y POLICARBONATO COCINA ENCHAPADA EN PIEDRA DE GRANITO EN MESÓN Y SALPICADERO CON ALTURA DE 50 CM, MESÓN TIPO AMERICANO, GABINETE SUPERIOR E INFERIOR EN PUERTAS DE MDF CON BISAGRAS DE SELLO LENTO, DRAYWOL TIPO BÓVEDA CON PLAFONES, BAÑOS LÍNEA ALTA CON DIVISIÓN DE BAÑO EN VIDRIO TEMPLADO Y ENCHAPE DE PAREDES Y PISOS.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE ESQUINERO SANTA ANA	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3204713911	485.97	280.00	\$650,000	\$182,000,000
2	LOTE MEDIANER OSANTA ANA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3204018553	485.97		\$	\$0
3	LOTE MEDIANERO SANTA ANA	\$85,000,000	1	\$85,000,000	3153634814	485.97		\$	\$0
4	LOTE MEDIANERO SANTA ANA	\$85,000,000	1	\$85,000,000	3154379354	485.97		\$	\$0
5	SANTA ANA	\$325,000,000	0.95	\$308,750,000	3103208766	485	229	\$1,000,000	\$229,000,000
6	SANTA ANA	\$590,000,000	0.97	\$572,300,000	3197956405	500	250	\$2,000,000	\$500,000,000
Del inmueble						485.97	204		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$74,500,000	\$153,302	1.0	1.0	1.00	\$153,302
2	\$80,000,000	\$164,619	1.0	1.0	1.00	\$164,619
3	\$85,000,000	\$174,908	1.0	1.0	1.00	\$174,908
4	\$85,000,000	\$174,908	1.0	1.0	1.00	\$174,908
5	\$79,750,000	\$164,433	1.0	1.0	1.00	\$164,433
6	\$72,300,000	\$144,600	1.0	1.0	1.00	\$144,600
					PROMEDIO	\$162,794.95
					DESV. STANDAR	\$12,005.32
					COEF. VARIACION	7.37%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$162,795.00	AREA	485.97	TOTAL	\$79,113,486.15
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	204	TOTAL	\$408,000,000.00
VALOR TOTAL	\$487,113,486.15					

Observaciones:

Enlaces:

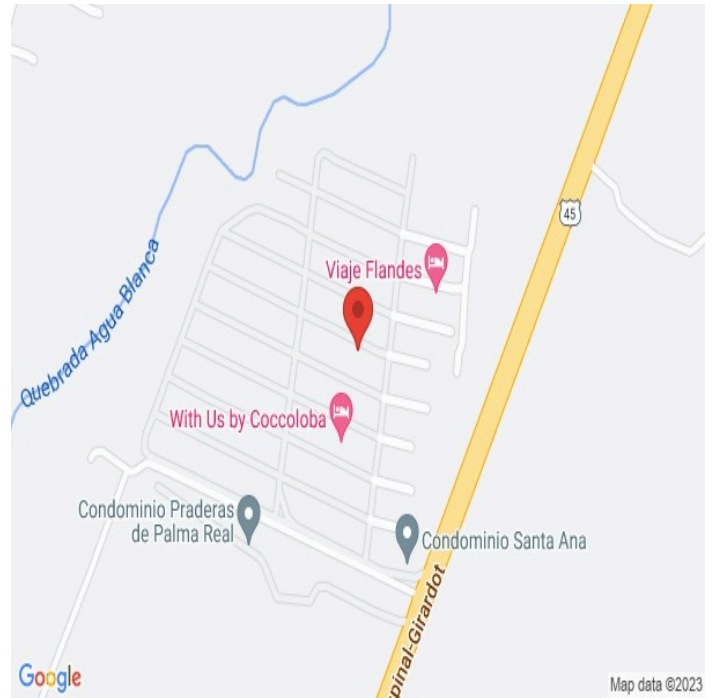
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lot-en-venta/camala/flandes/10245232>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/camala/flandes/10261791>

6.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/camala/flandes/10014854>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CASA LOTE 12 MZ E ASECTOR 2 CONDOMINIO SANTA ANA |
SANTA ANA | Flandes | Tolima



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.210959

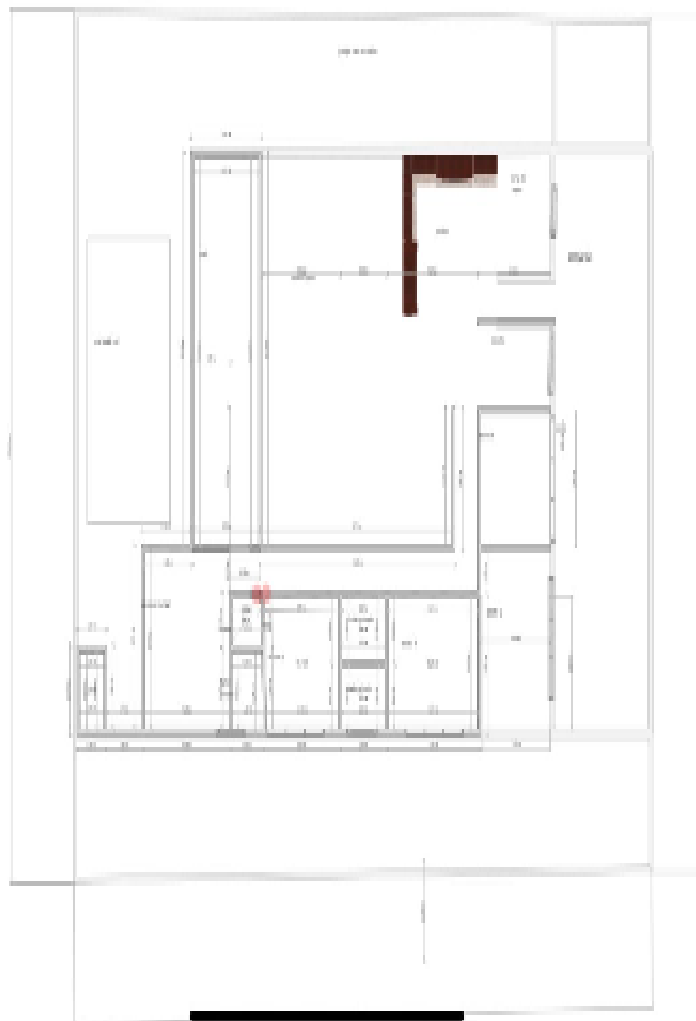
Longitud: -74.854900

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 12' 39.4518''

Longitud: 74° 51' 17.64''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Entorno



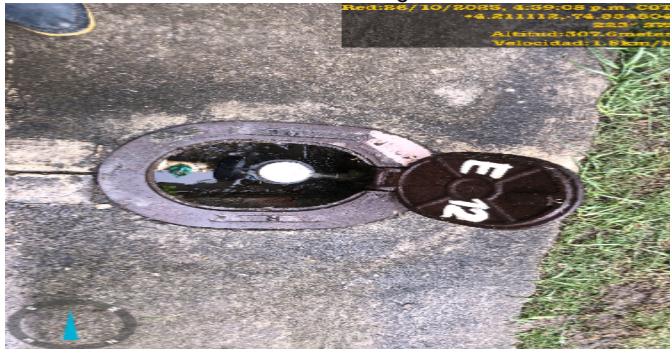
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Estudio



Cocina



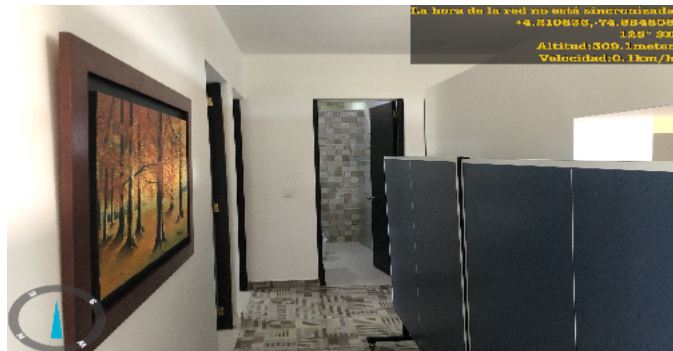
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



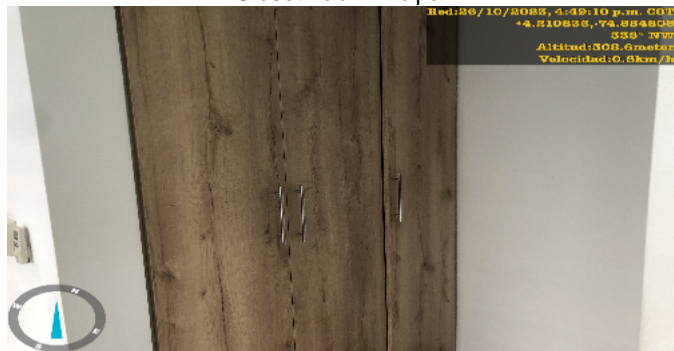
Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

ASLAMIENTO LATERAL



PISCINA Y JACUZZI



DECK O PORCHE



PISCINA Y JACUZZI



ASLAMIENOS LATERALES



CUARTO DE EQUIPOS



PANORAMICA PISCINA Y JACUZZI



Áreas o Documentos

Construcción de una vivienda unifamiliar de un (1) piso que consta de: PRIMER PISO: Sala comedor, cocina, cuatro (4) alcobas, patio de ropas, cuatro (4) baños y piscina, con un área de lote de cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (485,97 M²) y un área total construida de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (179,41 M²).

La declaración de construcción fue aprobada mediante la Licencia de construcción número 051-2012, de fecha Julio diecinueve (19) de dos mil doce (2012) y Resolución número 181 del seis (6) de octubre de dos mil catorce (2014) expedida por la Oficina de Planeación e Infraestructura – Municipio de Flandes, documento que se anexa al presente instrumento público para su protocolización.

CUARTO.- Esta construcción fue levantada por la compareciente con dineros de su propio pecunio y avaluada en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

COMPRVENTA POR \$2.500.000. DE ALCALA CAMPOS MILCIADES ALCALA DE CHARRY LILIA ALCALA DE CAMPOS MARIA A. MURTADO GAROREA JORGE ERNESTO. 08. REGISTRO 08-10-79 TRABAJO DE PARTICION SUCESION DE 25-08-79 JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO ESPINAL ADJUDICACION DE ALCALA PRADA AGUSTIN. A. ALCALA CAMPOS MILCIADES ALCALA DE CAMPOS MARIA ALCALA DE CHARRY LILIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) # CASA LOTE 12 MANZANA E SECTOR 2 CONDOMINIO SANTA ANA

1) LOTE 12 MANZANA E SECTOR 2 CONDOMINIO SANTA ANA


DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

357-28014

Áreas o Documentos

ALCALDIA MUNICIPAL DE FIANDES Nit 800100555-6											
FACTURA DE COBRO DE IMPUESTO PREDIAL No. 2022110013						1033067					
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09/03/2022, 09 de marzo de 2022 08:13:42 a.m.						REFERENCIA No. 1033067-20221101130220211					
Cédula Catastral		73-275-00-01-00-00-00-0002-0802-8-00-0673				Area Has. 0		Nit/C.C. 485			
Cédula Catastral Ant.		00-01-0002-0673-802				Area Const. 0					
Propietario		CAMILO ENRIQUE OLIVARES SILVA				Nit/C.C. 21029119306					
Dirección Predio		Ms E.Lo 12 ET 2 S. Dirección Notificación				Ms E.Lo 12 ET 2 SANTA CATALINA PASTA					
Último Año Pago		2021 Fecha Pago: 27/09/2021 Valor Pagado 4,356,100				Factura 2021/000309					
ANTO	SMIL	AVALLAO	IMPUESTO	INTERES	OTROS	INT.OTROS	CONTOLIMA	INT. CONTOLIMA	DECUENTO	AJU	TOTAL
2022	33.00	16,675,000	517,275	0	36,400	0	77,591	0	77,591	25	553,700.00
TOTALES			517,275	0	36,400	0	77,591	0	77,591	25	553,700.00
PAGUE HASTA VALOR		31-mar-22 553,700.00									
La presente Factura de Cobro de Impuestos se conforma con la información en el artículo 30e del inciso 1ro de la Ley 1819 de 2016, artículo 171y y del Decreto 2757 de 2017. Corresponde al pago de los impuestos prediales en el mes de marzo de 2022.											
Representación de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1750 de 2013, que desde el momento de su expedición, el presente documento es susceptible de ser verificado en la página web de la Alcaldía Municipal de FianDES, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la expedición de la presente.											
Puntos Autorizados: Bodega Bgta. Rectoría, Bodega Occidente, Bancroftomitos, Bodega Social, Bodega Comunal, Bodega de la sede electrónica.						FIRMA: 					

Áreas o Documentos

SNR SECRETARÍA NACIONAL DE REGISTRO
NACIONAL DE REGISTRO
CALLE DEL COMERCIO No. 1-25
BOGOTÁ D.C.

Este documento es copia impresa de la información registrada en el Registro Público de Instrumentos Públicos de Bogotá

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231010667083764040 Nro Matricula: 357-31924

Página 1 TURNO: 0233-357-1-28204

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 10:30:01 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 su ultima pagina

DIRECCION: TOLEMA MENENDI PLAZAS VENEZOLANAS FLANDER
FECHA ABERTURA: 10-07-1967 RADICACION: 2383 CON.ESCRITURA DE: 27-06-1967
CODIGO CATASTRAL: T327F000010000000T00000067083764040 CATRASTAL ANT.: T327F000010000000000036802
NUMERO:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARIBAY LINDEROS
EXTENSION: 465.87 METROS CUADRADOS LINDEROS SEGUN ESCRITURA NO. 2086 DE 27-06-97 NOTARIA: 46 SANTAFE DE BOGOTA

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 M+ 1000 CUADRADOS: 445 CIENTOS METROS CUADRADOS, 0000
AREA PREVIA: 0 M+ 1000 CUADRADOS: 9 CENTIMETROS CUADRADOS, 00000000 AREA ACTUAL: 0 M+ 1000 CUADRADOS: 9 CENTIMETROS CUADRADOS, 00000000
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
COMPLEMENTACION 01: REGISTRO 03-09-96 ESCRITURA NO. 300X DE 23-08-95 NOTARIA 40 DE SANTA FE DE BOGOTA DESIGNELOQUE DE FONDO DE EMPLEADOS DE CARULLILLA S.A., LOT. 62, REGISTRIO 20-12-94 ESCRITURA NO. 3994 DE 12-12-94 NOTARIA 40 DE SANTA FE DE BOGOTA ENROLAMIENTO DE LOS EMPLEADOS DE CARULLILLA S.A., LOT. 62, REGISTRIO 20-12-94 ESCRITURA NO. 3994 DE 12-12-94 NOTARIA 40 DE SANTA FE DE BOGOTA COMPROMETA ESTE LOT. E OTROS POR \$395.000.00 DE AGEVEDO ANA MARIA A. FONDO DE EMPLEADOS DE CARULLILLA S.A., LOT. 62, REGISTRIO 20-12-94 ESCRITURA NO. 3994 DE 12-12-94 NOTARIA 40 DE SANTA FE DE BOGOTA

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 --- **Etapas:** 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 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-80918976



PIN de Validación: bfba0b8d



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: bfba0b8d



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: bfb80b8d



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: bfba0b8d



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:

Técnico 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: bfba0b8d



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

bfba0b8d

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal