



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-39581597_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YENITH LISSETHE ROJAS TRUJILLO
NIT / C.C CLIENTE	39581597
DIRECCIÓN	MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	la esperanza
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/11/2023
FECHA INFORME	15/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS GODOY HUMBERTO/TRUJILLO RODRIGUEZ GLADYS					
NUM. ESCRITURA	3269 Escritura De #NOTARIA	primera de girardot	FECHA	27/12/1984		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Cundinamarca		
CIUDAD ESCRITURA	Girardot					
CEDULA CATASTRAL	253070102000002940002000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	declaración de construcción.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
CASA	307-16048

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA
El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Sencillo	No hay

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,228,759.15

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,463,207.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Declara construcción anotación 7 del certificado suministrado.

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

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	residencial
Uso Compatible Según Norma	comercio 1,2
Uso Condicionado Según Norma	turismo 2, servicio 2 comercio 3 industria 2
Uso Prohibido Según Norma	institucional

Área Lote	54.00	Frente	4.50
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3.5

Amenaza Riesgo Inundacion	Declaracion construcion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Declaracion construcion
Suelos De Proteccion	Declaracion construcion
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 024 DE 16 DICIEMBRE 2011.
Antejardín	Declaracion construcion
Uso principal	residencial
Altura permitida pisos	Declaracion construcion
Aislamiento posterior	Declaracion construcion
Indice de ocupación	Declaracion construcion
Indice de construcción:	Declaracion construcion
No. De Unidades:	N/A

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54.00	AREA DE TERRENO	M2	54.00
AREACONSTRUIDA piso 1	M2	46.66	AREA CONSTRUIDA	M2	92.13
AREACONSTRUIDA piso 2	M2	45.47	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	\$29.226.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	54.00	AREA DE TERRENO	M2	54.00
AREA CONSTRUIDA	M2	92.13	A.CONSTRUIDA	M2	92.13

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	98%
Estado de conservación	Regular
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	61
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA

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	1984

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	54.00	M2	\$736,293.00	26.47%	\$39,759,822.00
Area Construida	PRIMER PISO	46.66	M2	\$1,199,055.00	37.24%	\$55,947,906.30
Area Construida	SEGUNDO PISO	45.47	M2	\$1,199,055.00	36.29%	\$54,521,030.85
TOTALES						100%
Valor en letras		Ciento cincuenta millones doscientos veintiocho mil setecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos				

TOTAL COMERCIAL	\$150,228,759.15
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA

El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.

Garaje: ANTEJARDÍN HABILITADO COMO GARAJE MOTOS CUBIERTO Y ENCERRADO.

Entorno: EL PARQUEADERO VEHÍCULO ES COMÚN EN PLAZOLETA PÚBLICA.

Estructura: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, 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: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: PISOS EN TABLETA DE CERÁMICA, SIMPLEMENTE ALISTADOS Y AFINADOS, TABLETA DE GRES 15X30, LAVADERO PREFABRICADO, ENCHAPE DE PAREDES ALTURA 1.50 EN CERÁMICA, TABLETA GRAFILADA EN GRES PARA ANTEJARDÍN, CUBIERTO Y ENCERRADO CON CARPINTERÍA METÁLICA DE PUERTAS Y REJAS PARA LOS EXTERIORES, CIELO RASO EN PVC, GABINETE DE COCINA SUPERIOR E INFERIOR EN MADERA MDF, Y MESÓN EN MÁRMOL, PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS,

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA LOS ARRAYANES	\$170,000,000	0.951	\$161,670,000	3112698594	84.00	84.00	\$1,100,000	\$92,400,000
2	CASA LOS ARRAYANES	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3112698594	84.00	84.00	\$1,290,000	\$108,360,000
3	CASA LA ESPERANZA 2 PISOS	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	3102085149	54.00	108.00	\$1,290,000	\$139,320,000
4	CASA LA ESPERANZA 2 PISO OBRA NEGRA	\$180,000,000	0.90	\$162,000,000	3202034546	54.00	108.00	\$1,150,000	\$124,200,000
Del inmueble					54.00	92.13			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$69,270,000	\$824,643	0.95	1.0	0.95	\$783,411
2	\$62,640,000	\$745,714	0.95	1.0	0.95	\$708,429
3	\$40,680,000	\$753,333	1.0	1.0	1.00	\$753,333
4	\$37,800,000	\$700,000	1.0	1.0	1.00	\$700,000
				PROMEDIO	\$736,293.15	
				DESV. STANDAR	\$39,175.08	
				COEF. VARIACION	5.32%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$736,293.00	AREA	54.00	TOTAL	\$39,759,822.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,199,055.00	AREA	92.13	TOTAL	\$110,468,937.15
VALOR TOTAL		\$150,228,759.15				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	92.13
Area construida vendible	92.13
Valor M2 construido	\$2,008,467
Valor reposición M2	\$185,040,065
Valor reposición presupuesto M2	\$2,008,467
Fuente	CONSTRU DATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,008,467
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fitto y corvin %	40.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,199,055
Valor adoptado depreciado	\$1,199,055
Valor total	\$110,468,937

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA | la esperanza |
Girardot | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

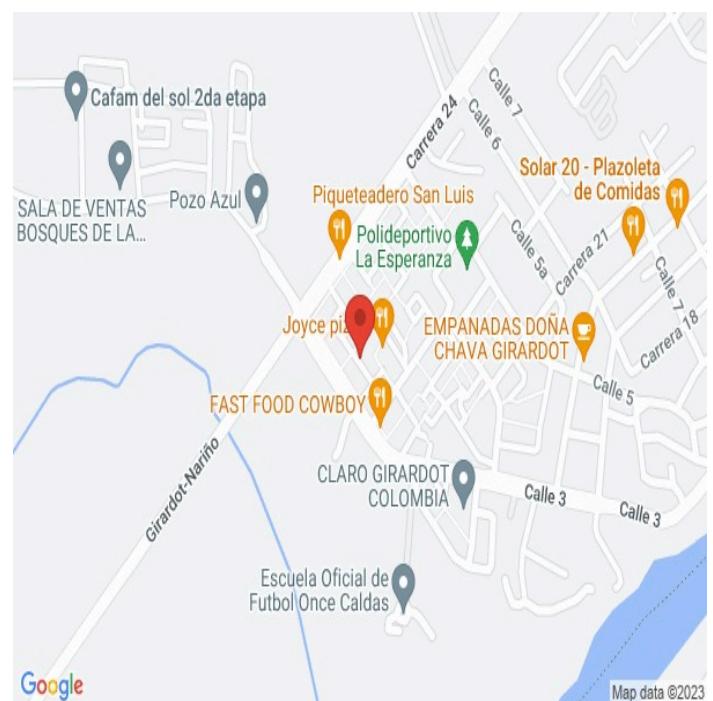
Latitud: 4.294268

Longitud: -74.823109

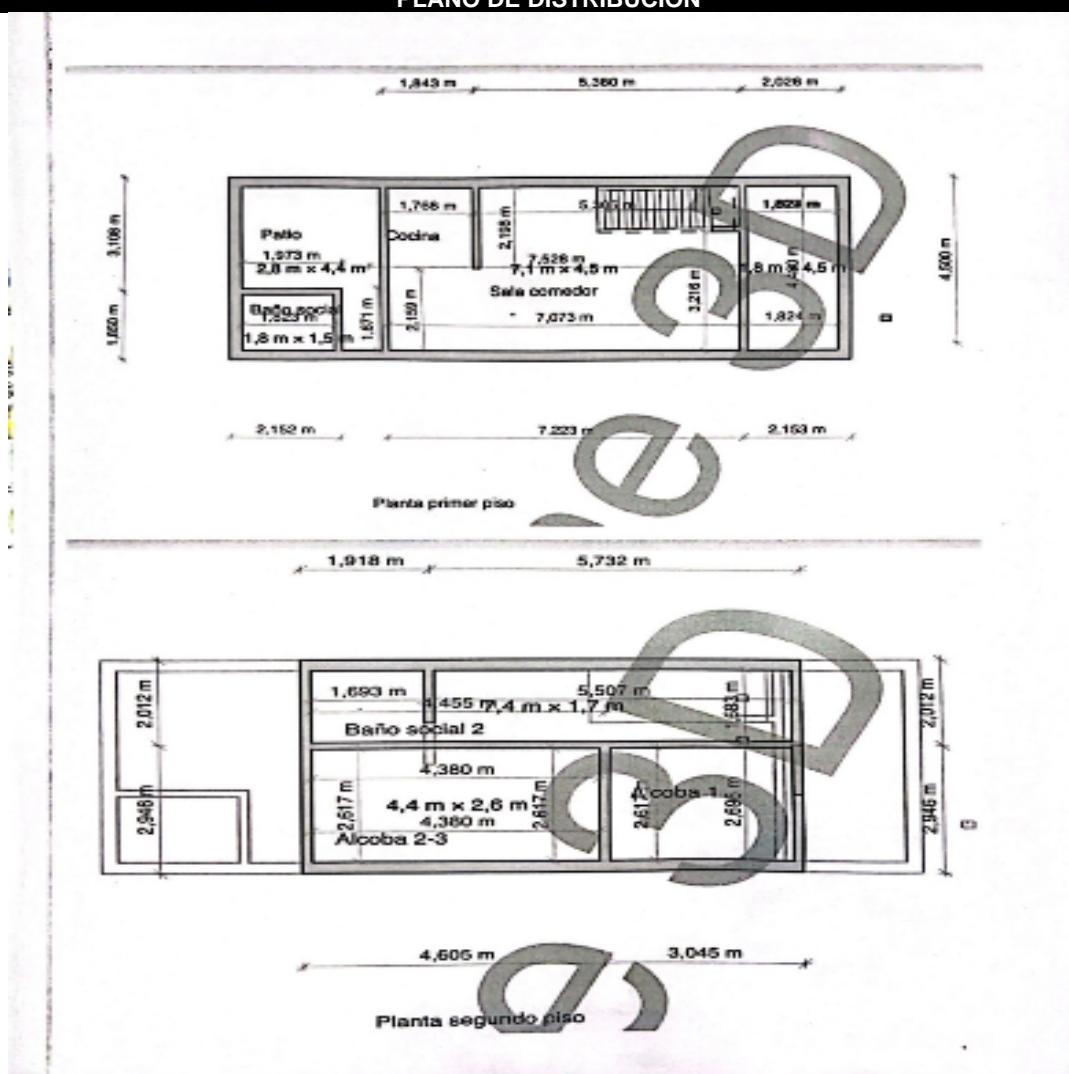
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 17' 39.3642''

Longitud: 74° 49' 23.1924''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



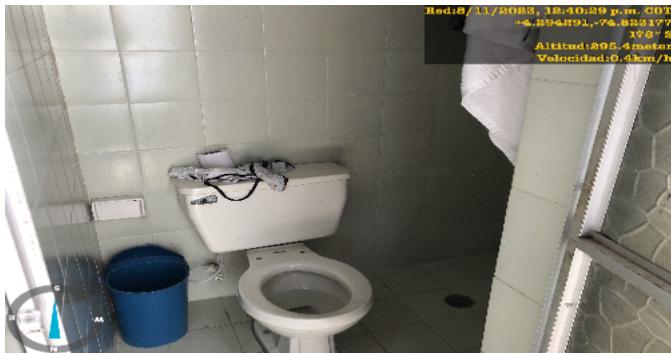
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Garajes ComunalesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunalesCJ



Áreas o Documentos

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL les dio el título de compraventa a su favor el siguiente bien inmueble:

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL EDIFICADA DETERMINADO CON EL NÚMERO CINCUENTA (50) DE LA SUPERMANZANA QUINCE (15) DE LA URBANIZACIÓN LA ESPERANZA, SITUADA EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, con una extensión superficial de 54,00 metros cuadrados, y cuyos linderos según el título de adquisición son:

POR EL NORTE, En una extensión de cuatro metros con cincuenta centímetros lineales (4,50 ML), con vía peatonal;

POR EL SUR, En una extensión de cuatro metros con cincuenta centímetros lineales (4,50 ML), con el lote número setenta y uno (71) de la supermanzana quince (15);

POR EL ORIENTE, En una extensión de doce metros lineales (12 ML), con el lote número cincuenta y uno (51) de la supermanzana número quince (15);

POR EL OCCIDENTE, En una extensión de doce metros lineales (12 ML), con el lote número cuarenta y nueve (49) de la supermanzana quince (15). Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 307-16048 de la Oficina de Registros de Instrumentos Pùblicos de Girardot, Cédula Catastral número 01-02-0294-0002-0004 de Girardot.

Ante jardín cubierto



Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT		Código: GRH 15	REFERENCIA DE PAGO: 16139858520230127		
SECRETARIA DE HACIENDA		Versión: 8.0	FACTURA DE IMPUESTO PRENDIAL N°: 20230127		
NIT:8906803784-6 Código Postal: 254232		Año: 2023			
GIRARDOT ES DE TODOS		COPIA CONTROLADA			
NOMBRE PROPIETARIO: HUMBERTO ROJAS QUESOY					
NIT / C.C: 11303459					
DIR. PREDIO: Mz 15 Cs 50 B/LA ESPERANZA					
CEDULA CATASTRAL: 91-02854-4003-480					
AREA HEC: 9					
ULTIMO AÑO PAGO: 2022					
INFORMACION DEL IMPUESTO					
ÁREA	IMBL.	AVALUD	IMPUESTO	INTERES	
2023	5,80	26,200,300	146,100	0	
			DESCUENTO	C.R.D.	
				INT.CAR.	
				SOBRETASA	
				OTROS	
				AUSTE	
				TOTAL	
				17	
RESUMEN DE LA LIQUIDACION					
CONCEPTO	GATILLO/AJUSTE	INT.GANANCIAS	RECIBO ALUMO		
Impuesto	146,100	0	0		
Descuentos	-16,074	0	0		
Corriente/Regional	43,898	0	0		
Sanctuariales	0	0	0		
Alumbrado público	0	0	0		
Agua y Colectores	0	0	0		
Alquileres	105	0	0		
Pague hasta el:	31-ene-23	Pague hasta el:	28-feb-23	Pague hasta el:	31-mar-23
	174,000		180,000		183,000
<i>El presente acto de liquidación o factura de cobro:</i>					
1.- constituye determinación oficial del Impuesto y presenta su ejecutivo. En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la liquidación, debe dirigirse a la Oficina de Recaudación de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, o ante la fiscalía competente.					
2.- es obligado a declarar y pagar Impuesto conforme al sistema de declaración dentro de los seis primeros meses del año (Acuerdo 014 de 2022), en caso en el cual la facturación se realizó en el mes de diciembre.					
3.- ha sido publicado en la página web del Municipio de Girardot y simultáneamente en la cartilla de la secretaría de Hacienda y Finanzas.					
4.- es la base para el cobro de los耽itos propinados en los procesos de cobro coercitivo.					

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 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 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 sufren 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 él 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-39581597_2



PIN de Validación: ada30a26

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen 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: ada30a26

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: ada30a26

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: ada30a26

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.treboll@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: ada30a26



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

ada30a26

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal