



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1061703625

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	MANZANA J CASA LOTE 2 CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE COLINAS DE MARANTA		
Barrio	CONJUNTO COLINAS DE AMARANTA		
Ciudad	Melgar		
Departamento	Tolima		
Propietario	JUAN FRANCISCO CASTELLANOS MOSQUERA Y OTRA ..		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE WILDER RODRIGUEZ VELASCO

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 **JUAN FRANCISCO CASTELLANOS MOSQUERA Y OTRA ..** ubicado en la MANZANA J CASA LOTE 2 CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE COLINAS DE MARANTA CONJUNTO COLINAS DE AMARANTA, de la ciudad de Melgar.

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 \$200,899,760.00 pesos m/cte (Doscientos millones ochocientos noventa y nueve mil setecientos sesenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE ESQUINERO	440.00	M2	\$143,039.00	31.33%	\$62,937,160.00
Área construida	PRIMER PISO	64.00	M2	\$1,379,626.00	43.95%	\$88,296,064.00
Área construida	SEGUNDO PISO	36.00	M2	\$1,379,626.00	24.72%	\$49,666,536.00
TOTALES					100%	\$200,899,760.00

Valor en letras
Doscientos millones ochocientos noventa y nueve mil setecientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAA Nro: AVAL-79411838
C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	200,899,760.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	7
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1061703625	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación		Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE WILDER RODRIGUEZ VELASCO				
Tipo identificación	0	Documento	1061703625	Teléfono	3134514220
Email	josrodriguez22@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN FRANCISCO CASTELLANOS MOSQUERA Y OTRA ..				
Tipo identificación	C.C.	Documento	74355127	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MANZANA J CASA LOTE 2 CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE COLINAS DE MARANTA				
Conjunto	CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE COLINAS DE MARANTA				
Ciudad	Melgar	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Rural	Barrio	CONJUNTO COLINAS DE AMARANTA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	SE LOCALIZA EN EL CONJUNTO COLINAS DE AMARANTA EN CERCANIAS AL CARMEN DE APICALA EN TOLIMA				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	DOS PISOS																																															
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																													
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																																																	
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>440.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>440.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>340.00</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>440.00</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>100.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>59.066.000.00</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>440.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.00</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>440.00</td></tr><tr><td>AREA VALORADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.00</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	440.00	AREA CONSTRUIDA	M2	100.00	AREA PRIVADA	M2	440.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	340.00	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	440.00	CONSTRUCCION	M2	100.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	59.066.000.00	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	440.00	AREA CONSTRUIDA	M2	100.00	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	440.00	AREA VALORADA CONSTRUIDA	M2	100.00
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2	440.00																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	100.00																																																
AREA PRIVADA	M2	440.00																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	340.00																																																
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	440.00																																																
CONSTRUCCION	M2	100.00																																																
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	59.066.000.00																																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	440.00																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	100.00																																																
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	440.00																																																
AREA VALORADA CONSTRUIDA	M2	100.00																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																	
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																																	
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																																	
Reglamentación urbanística:																																																		

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2468	EscrituraResolucion	06/10/2023	40	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
366-20996	13/07/1992	0.207%	7344900030000000 50801800000107	CASA LOTE

Observación	EN LA ESCRITURA DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO NO SE ESPECIFICA EL AREA CONSTRUIDA.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
N/A	Privado	N/A	19.00	Mt2	Doble	Lineal	Si		

Observación	EL PARQUEADERO ES UNA RAMADA CONJUNTO AL PREDIO CUBIERTA.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Regular		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	100-200	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	5 VIAS ACCESO RECEBADAS.	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Regular	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:	CASAS EN CONJUNOT RESIDENCIAL AISLADAS CAMPESTRES CASA LOTES .				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	7003		Fecha escritura	06/09/1991	
Notaria escritura	2 BOGOTA		Ciudad escritura	BOGOTA.D.C.	
Valor administración	150000	Total unidades	S/INF	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno	# Pisos edificio	N/A	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	NINGUNO
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 7003, Fecha escritura: 06/09/1991, Notaría escritura: 2 BOGOTA, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C., Administración: 150000, Total unidades: S/INF, Condiciones: Terreno, Nro. Pisos: N/A, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicléro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NINGUNO EL SERVICIO DEL AGUA ESTA INCLUIDO EN LA CUOTA DE ADMINISTRACION ACUEDUCTO PROPIO. NO TIENEN CONTADOR DE AGUA				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	70.
Estado construcción	Nueva	%Avance	70		
Licencia construcción					
Observación	CASA PREFABRICADA REFORZADA CON COLUMNAS PARA EL SEGUNDO PISO.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	Si	Zona verde	Si

Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sin acabado	Normal
Estado	No hay	No hay	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	No hay	Regular
Observación	PISOS ENCHAPADOS EN TABLETA DE CERAMICA ,SIN CLOSET,SIN PAÑETAR ESTUCAR NI PINTAR (MUROS INTERNOS EN OBRA GRIS),EXCEPTO BAÑOS Y COBCINA ENCHAPADOS A UNA ALTURA DE 2.00 M2 CARPINTERIA DE PUERTAS Y MARCOS EN MADERA,,ENCHAPE DE FACHADAS EN TALETAS DE CERAMICA,CARPINTERIA DE PUERTYAS EXTERIORES Y VENTANAS METALICAS ,SANITARIOS Y LAVAMANOS LINEA BAJA,CIELO RAZO A LA VISTA EN PLACA FACIL,Y PLANCHONES METALICAS IMITACION MADERA PARA CUBIERTA SEGUNDO PISO ,MESON DE CDOCINA EN ACERO IGALVANIZADO Y ENCHAPE DE CERAMICA 30X30 SIN GABINETES SUPERIORES NI INFERIORES .							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: MANZANA J CASA LOTE 2 CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE COLINAS DE MARANTA | CONJUNTO COLINAS DE AMARANTA | Melgar | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.172144
GEOGRAFICAS : 4° 10' 19.7184''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.691648
GEOGRAFICAS : 74° 41' 29.9328''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE ENTRADA 1	\$62,000,000	0.95	\$58,900,000	3113206364	440.00		\$	\$0
2	LOTE ENTRADA UNO CONJ.COLINAS DE AMARANTA	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3224500891	400.00		\$	\$0
3	LOTE MEDIANERO CONJUNTO COLINAS DE AMARANTA	\$72,000,000	0.90	\$64,800,000	3113206364	400.00		\$	\$0
4	LOTE CONJ.COLINAS DE AMARANTA	\$72,000,000	0.90	\$64,800,000	3224500891	400.00		\$	\$0
5	LOTE PORTERIA 2	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3143592357	600.00		\$	\$0
6	LOTE CONJUNTO COLINA DE AMAranta	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3113206364	510.00		\$	\$0
Del inmueble						440.00	100.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,900,000	\$133,864	1.0	1.0	1.00	\$133,864
2	\$61,750,000	\$154,375	0.95	1.0	0.95	\$146,656
3	\$64,800,000	\$162,000	0.95	1.0	0.95	\$153,900
4	\$64,800,000	\$162,000	0.95	1.0	0.95	\$153,900
5	\$76,000,000	\$126,667	1.05	1.0	1.05	\$133,000
6	\$66,500,000	\$130,392	1.05	1.0	1.05	\$136,912
					PROMEDIO	\$143,038.61
					DESV. STANDAR	\$9,711.01
					COEF. VARIACION	6.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$143,039.00	AREA	440.00	TOTAL	\$62,937,160.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,379,626.00	AREA	100.00	TOTAL	\$137,962,600.00
VALOR TOTAL	\$200,899,760.00					

Observaciones:
casa prefabricada con reforzamiento estructural porticado.
Enlaces:

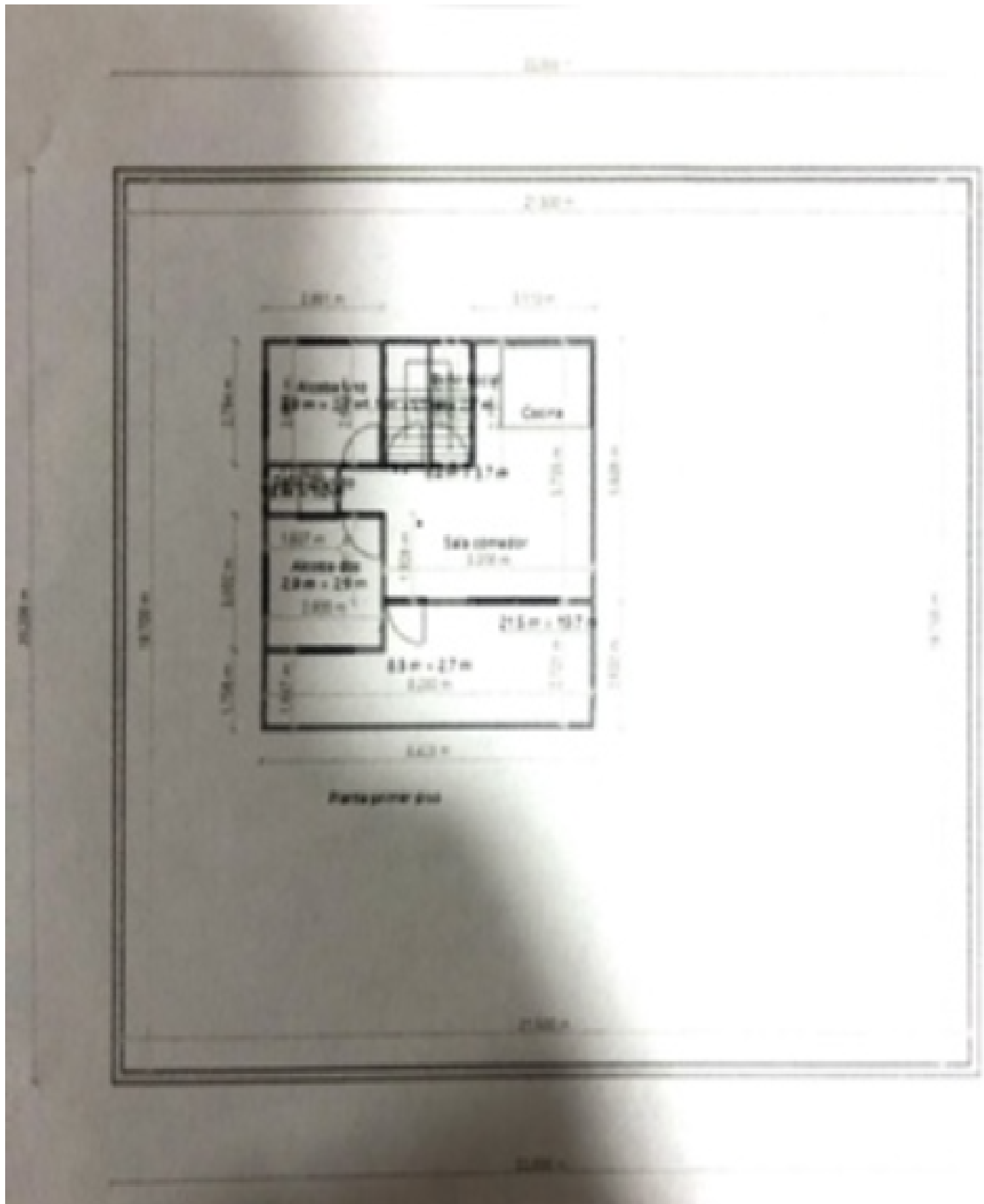
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

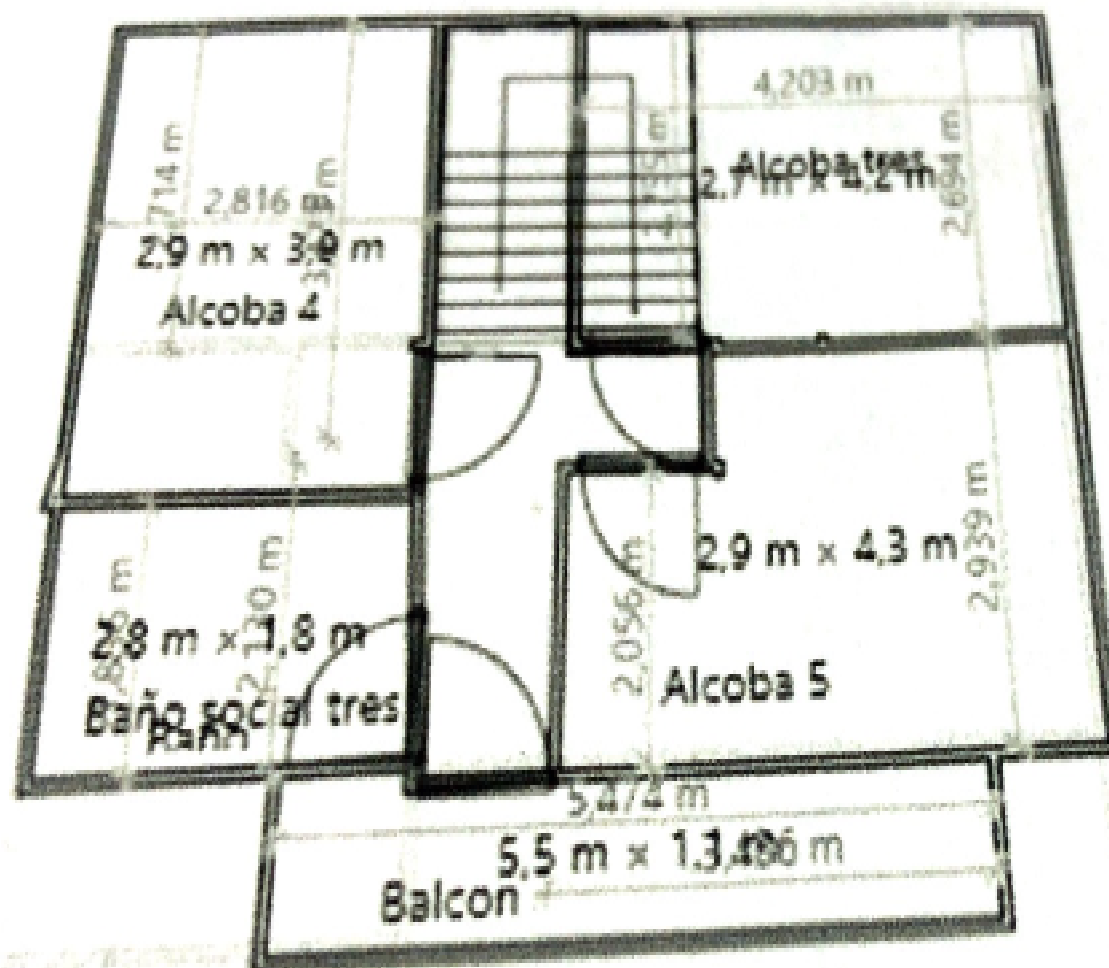
Area construida total	100.00
Area construida vendible	100.00
Valor M2 construido	\$1,693,000
Valor reposición M2	\$169,300,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,693,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,693,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1.43 %
Fito y corvin %	18.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,379,626
Valor adoptado depreciado	\$1,379,626
Valor total	\$137,962,600

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



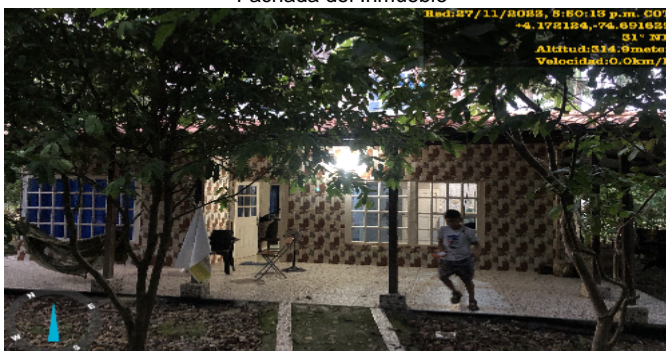
Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS General

Cocina



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Habitación 5



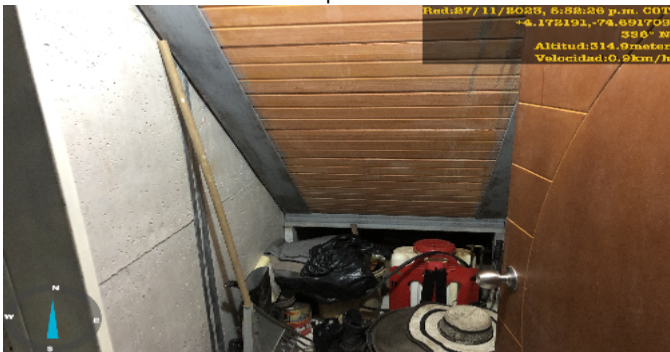
Habitación 5



Baño Social 1



Deposito



Garaje



Garaje



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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061703625



PIN de Validación: ada30a26



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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, 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: 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.treball@gmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: 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