



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1070584465

Fecha del avalúo	29/12/2023	Fecha de visita	27/12/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AP 202 CRA 50 No. 8 - 18		
Barrio	CRISTALES		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	JOHANA CAARRASCAL TRIGOS		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 29/12/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DANY WILLIANS RODRIGUEZ VALLEJO

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 **JOHANA CAARRASCAL TRIGOS** ubicado en la AP 202 CRA 50 No. 8 - 18 CRISTALES, de la ciudad de Ocaña.

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 \$121,586,700.00 pesos m/cte (Ciento veintiún millones quinientos ochenta y seis mil setecientos).

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	Apartamento 202	94.62	M2	\$1,285,000.00	100.00%	\$121,586,700.00
TOTALES					100%	\$121,586,700

Valor en letras
Ciento veintiún millones quinientos ochenta y seis mil setecientos Pesos Colombianos

Perito actuante

EDIXON JOSE PEREA MURILLO
RAA Nro: AVAL-82382448
C.C: 82382448

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	0	1,285,000	Valor del avalúo en UVR	342,293.33
Proporcional	0	121,586,700	Valor asegurable	121,586,700
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>Jurídica: NO SE PRESENTAN OBSERVACIONES JURIDICAS CONRESPECTO AL INMUEBLE. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: SE TRATA DE UN SECTOR DE ESTRATO BAJO, CON VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN UNO, DOS Y HASTA CUATRO (4) NIVELES, CON UN SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. EN EL ENTORNO AL PREDIO (DENTRO DEL BARRIO) SE ENCUENTRA LA SEDE DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA CHAID NEME, ASÍ COMO LA CAPILLA DE LA CIUDADELA NORTE. EN EL BARRIO SE TIENEN MICROMERCADOS (TIENDAS).</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 1428, Fecha escritura: 31/07/2015, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: OCAÑA, Administración: NO HAY, Total unidades: 1 UND / PH:</p>			

10 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

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

Acabados: LAS GRADAS DE ACCESO AL APARTAMENTO NO TIENEN NINGÚN TIPO DE ACABADOS, ESTAS SE ENCUENTRAN EN OBRA NEGRA. EL APARTAMENTO POSEE CIELO RASO EN DRAYWALL.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1070584465	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DANY WILLIANS RODRIGUEZ VALLEJO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1070584465	Teléfono	3154298130
Email	dabyrodriguezvallejo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JOHANA CAARRASCAL TRIGOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37182121	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AP 202 CRA 50 No. 8 - 18				
Conjunto	EDIFICIO RESIDENCIAL MIRADOR DEL NORTE				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CRISTALES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	SE TRATA DE UN APARTAMENTO LOCALIZADOEN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO RESIDENCIAL MIRADOR DEL NORTE, EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA EN LA ESQUINA FORMADA POR LA CONVERGENCIA DE LA CARA 50 CON CALLE 8, EN EL BARRIO CRISTALES DE LA CIUDAD DE OCAÑA. SECTOR NORORIENTAL DE LA CIUDAD.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>94.62</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>94.62</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	94.62	AREA PRIVADA	M2	94.62	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>94.62</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>18787000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	94.62	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	18787000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	94.62																					
AREA PRIVADA	M2	94.62																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	94.62																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	18787000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>94.62</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	94.62	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>94.62</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	94.62						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	94.62																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	94.62																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																						
Actualidad edificadora	SE TRATA DE UN SECTOR DE ESTRATO BAJO, CON VIVIENDAS DE UNO, DOS Y HASTA CUATRO PISOS, CON UN ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL, FUNCIONAL, COMO ES EL CASO DEL EDIFICIO EN EL CUAL SE UBICA EL PREDIO.																						
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1428 del 31/07/2015 NOT. PRIMERA DE OCAÑA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2.015																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2539	EscrituraDePropiedad	16/11/2022	PRIMERA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
270-68047	14/12/2023	19.77	01-03-0387-0024-901	Apartamento 202

Observación

NO SE PRESENTAN OBSERVACIONES JURIDICAS CONRESPECTO AL INMUEBLE.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	EL SECTOR CUENTA CON VIAS PAVIMENTADAS EN REGULAR ETADO GENERAL. UNA PARTE DEL FRENTE DEL PREDIO SE	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Regular	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN SECTOR DE ESTRATO BAJO, CON VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN UNO, DOS Y HASTA CUATRO (4) NIVELES, CON UN SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. EN EL ENTORNO AL PREDIO (DENTRO DEL BARRIO) SE ENCUENTRA LA SEDE DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA CHAID NEME, ASÍ COMO LA CAPILLA DE LA CIUDADELA NORTE. EN EL BARRIO SE TIENEN MICROMERCADOS (TIENDAS).				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1428		Fecha escritura	31/07/2015	
Notaria escritura	PRIMERA		Ciudad escritura	OCAÑA	
Valor administración	NO HAY	Total unidades	1 UND / PH: 10 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1428, Fecha escritura: 31/07/2015, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: OCAÑA, Administración: NO HAY, Total unidades: 1 UND / PH: 10 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRO				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

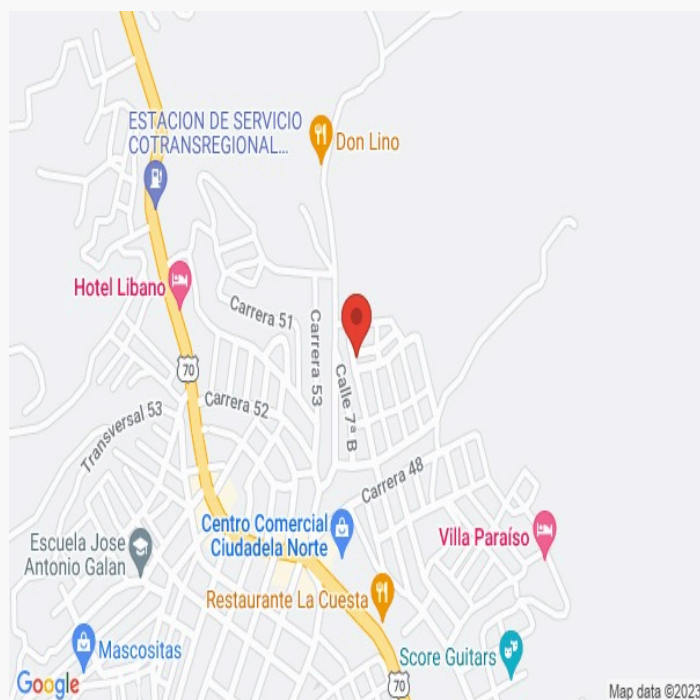
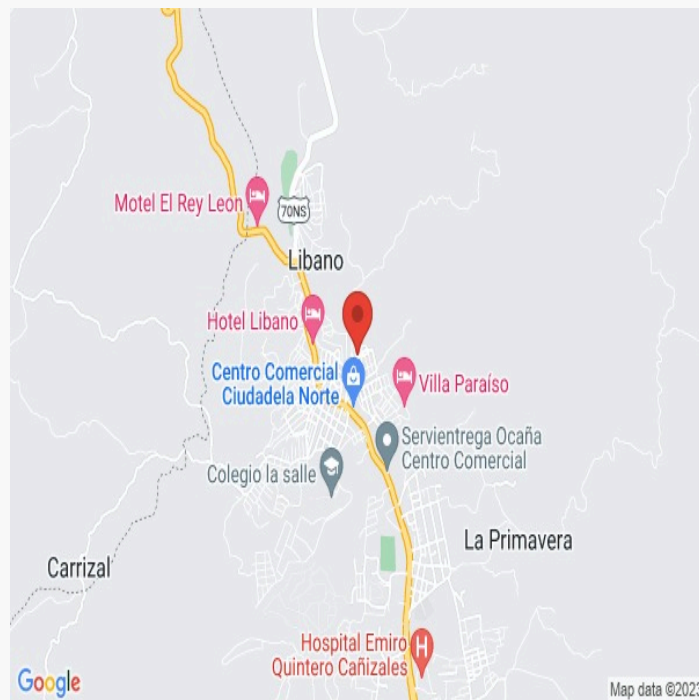
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	LAS GRADAS DE ACCESO AL APARTAMENTO NO TIENEN NINGÚN TIPO DE ACABADOS, ESTAS SE ENCUENTRAN EN OBRA NEGRA. EL APARTAMENTO POSEE CIELO RASO EN DRAYWALL.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AP 202 CRA 50 No. 8 - 18 | CRISTALES | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.270131
GEOGRAFICAS : 8° 16' 12.471''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.363304
GEOGRAFICAS : 73° 21' 47.8938''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	El Ramal	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$1,308,673.47	3133339084
2	Calle La Luz	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$1,229,411.76	3164730619
3	Camilo Torres	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$1,300,000.00	3133339084
4	Santa Cruz	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$1,300,000.00	3133339084
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,308,673.47
2	15	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,229,411.76
3	15	95	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,300,000.00
4	12	95	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,300,000.00
	8 años									
									PROMEDIO	\$1,284,521.31
									DESV. STANDAR	\$36,966.51
									COEF. VARIACION	2.88%

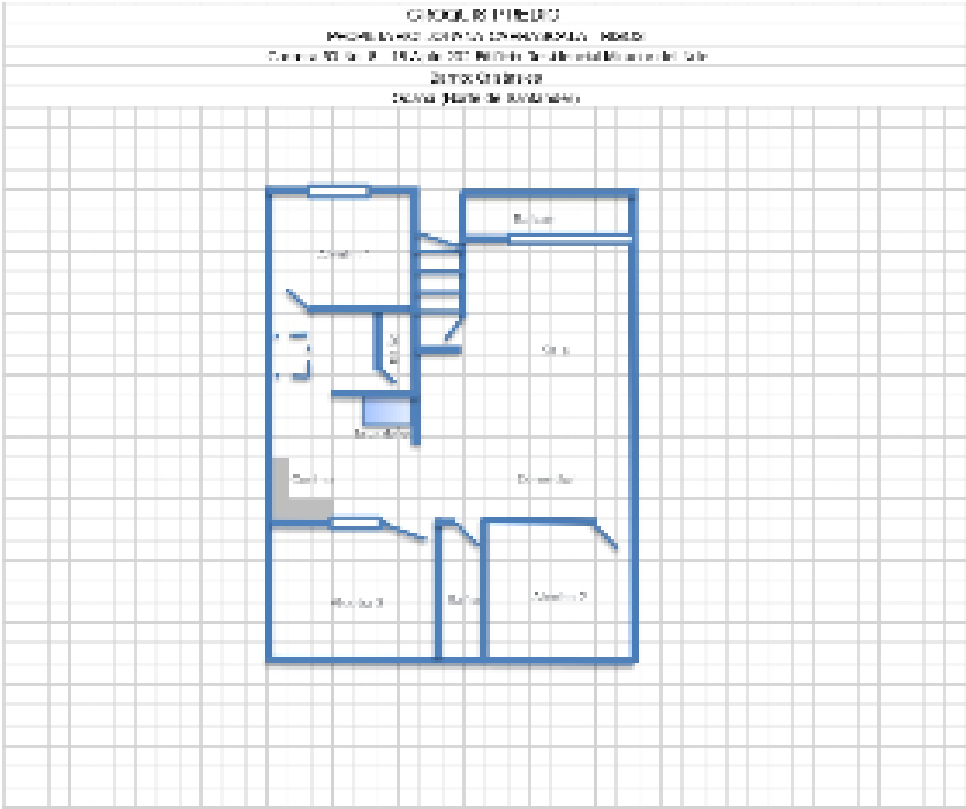
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,321,487.82	TOTAL	\$125,039,177.48
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,247,554.80	TOTAL	\$118,043,634.75
VALOR TOTAL	\$121,586,700.00			

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



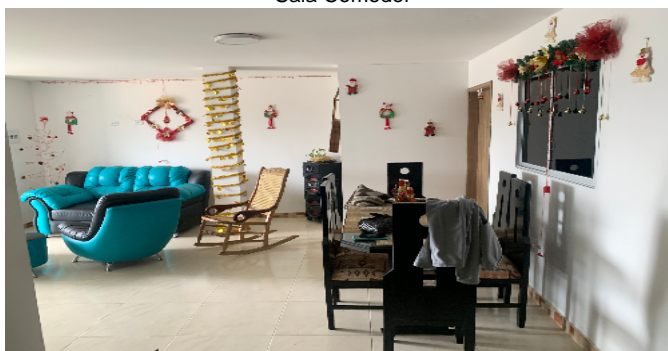
Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor

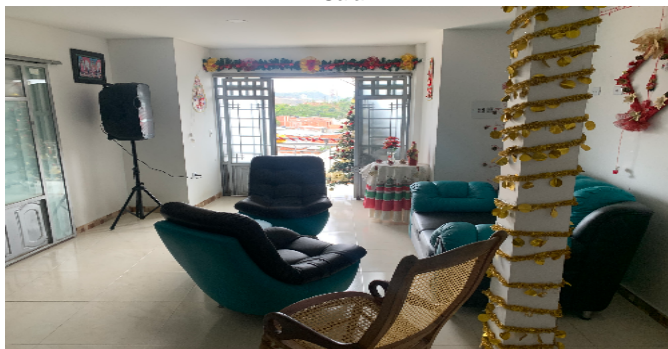


Sala Comedor



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

PUERTA ALCOBA 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Habitación 3



PUERTA ALCOBA 3



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL 1

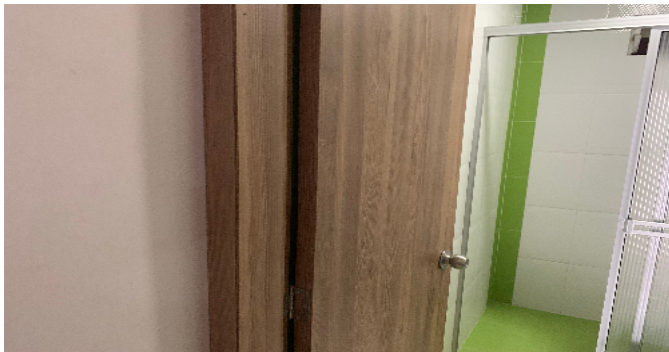


Baño Social 2



FOTOS General

PUERTA BAÑO SOCIAL 2



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 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-1070584465