



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1116206515			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 21 # 30 - 43 MZ D CASA 62 BARRIO COOPSAGUA		
Barrio	COOPSAGUA		
Ciudad	San José de Guaviare		
Departamento	Guaviare		
Propietario	DENIS ORTIZ DORIA		

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: ANDRES CRUZ VARGAS

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 **DENIS ORTIZ DORIA** ubicado en la CALLE 21 # 30 - 43 MZ D CASA 62 BARRIO COOPSAGUA COOPSAGUA, de la ciudad de San José de Guaviare.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$112,930,000.00 pesos m/cte (Ciento doce millones novecientos treinta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		128	M2	\$410,000.00	46.47%	\$52,480,000.00
Area Construida	Vivienda de 1 nivel	93	M2	\$650,000.00	53.53%	\$60,450,000.00
TOTALES					100%	\$112,930,000

Valor en letras
Ciento doce millones novecientos treinta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO
RAA Nro: AVAL-86048020
C.C: 86048020

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	112,930,000.00
Proporcional	0	112,930,000	Valor asegurable	112,930,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1116206515	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	ANDRES CRUZ VARGAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116206515	Teléfono	3123053112
Email	andykrux.acv@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DENIS ORTIZ DORIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	64563936	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 21 # 30 - 43 MZ D CASA 62 BARRIO COOPSAGUA				
Conjunto	no aplica				
Ciudad	San José de Guaviare	Departamento	Guaviare	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	COOPSAGUA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble, se encuentra ubicado en sector occidental, en barrio consolidado dentro del casco urbano de San José del Guaviare, en el barrio encontramos vías destapadas, las viviendas respetan los paramentos y límites para las zonas peatonales. Los andenes son discontinuos, se observa en las viviendas antejardines amplios y cubiertos, en algunos predios con encerramiento..</p> <p>Se observaron servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario, con contadores instalados y en funcionamiento.</p>				

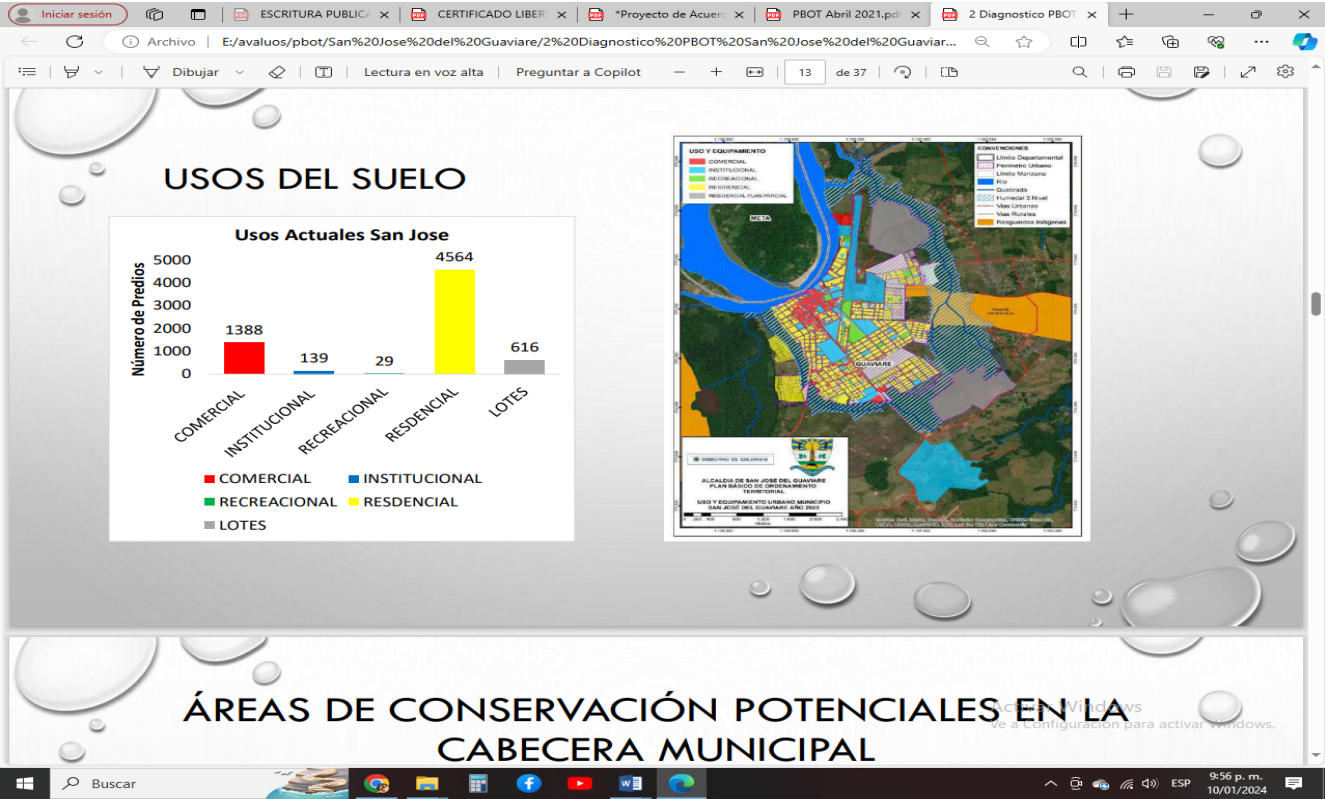
CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 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.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	128		
AREA CONSTRUIDA		M2	93		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	128		
AREA CONSTRUIDA		M2	93		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	3919000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	128		
AREA PISO 1		M2	93		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	128		
AREA PISO 1		M2	93		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		80	10240		
Indice construcción		100	12800		
Forma Geometrica	rectangular	Frente	8		
Fondo	16	Relación frente fondo	1:2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Se observan ampliaciones verticales en algunos predios, ademas, de adecuaciones, para habitaciones y aprovechamiento de los patios o solares.				
Comportamien to 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 alta.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	006 del 26 de Abril del 2023
Area Del Lote	128
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	residencial
Uso Compatible Norma	comercial
Uso Condicionado Norma	limitado a impacto ambiental y sonoro
Uso Prohibido Norma	industria
Tratamiento	residencial
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeConstruccion	0.9
Antejardin	cubierto con tejas zinc y columnas.
AislamientoPosterior	si presenta
Aislamiento Lateral	no presenta
Altura Permitida	tres niveles.
Densidad	80 viviendas x ha
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no aplica
Patrimonio	no aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>El acuerdo 06, del 26 de abril del 2023, muestra al Barrio Copsagua, como un barrio consolidado, con presencia de servicios publicos conectados a las redes municipales.</p> <p>El barrio cuenta con zonas verdes, polideportivos cercanos, sistema de atención en salud, iglesia, y vías vehiculares.</p>

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo



Consulta catastral

Página 24 de 115

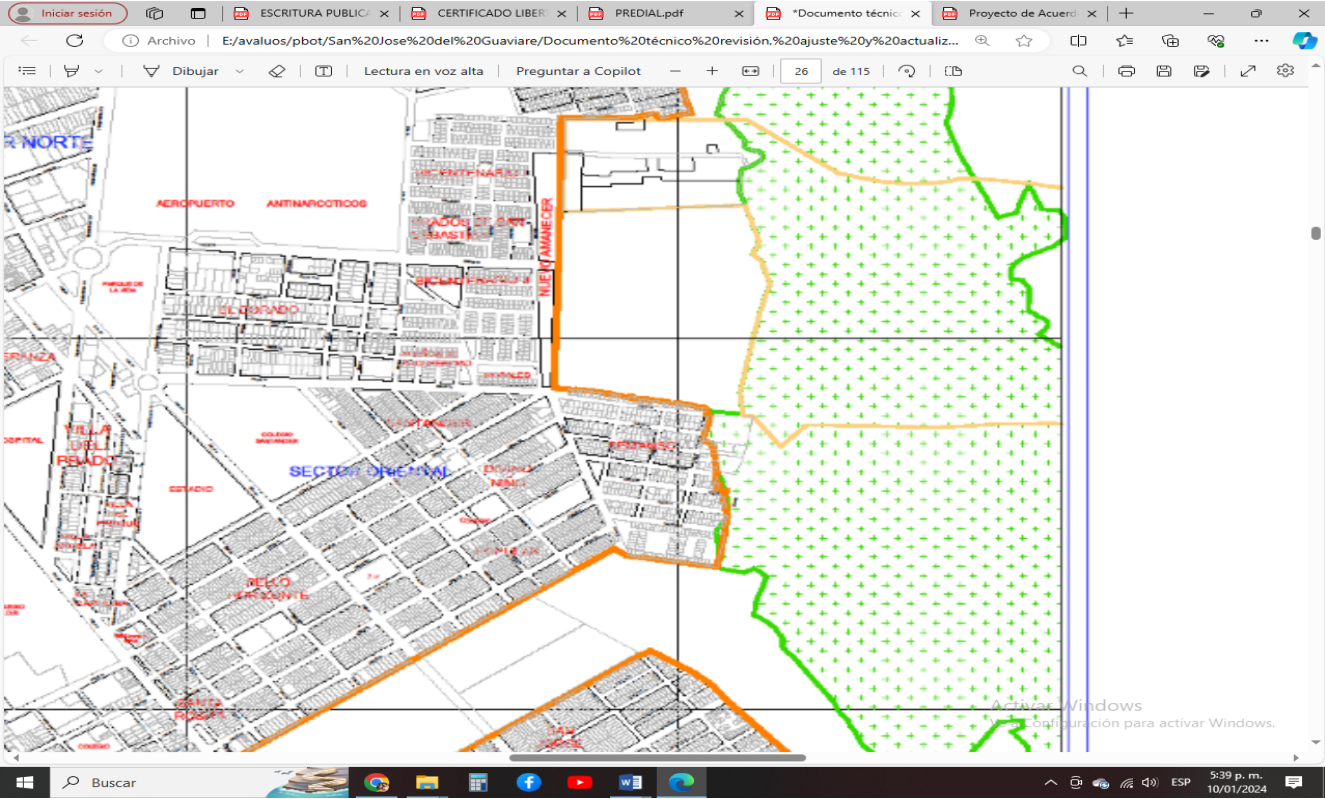
Departamento del Guaviare
Municipio de San José del Guaviare
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 800103180-2

Tabla 5. Barrios del perímetro urbano actual de la cabecera municipal. 2019

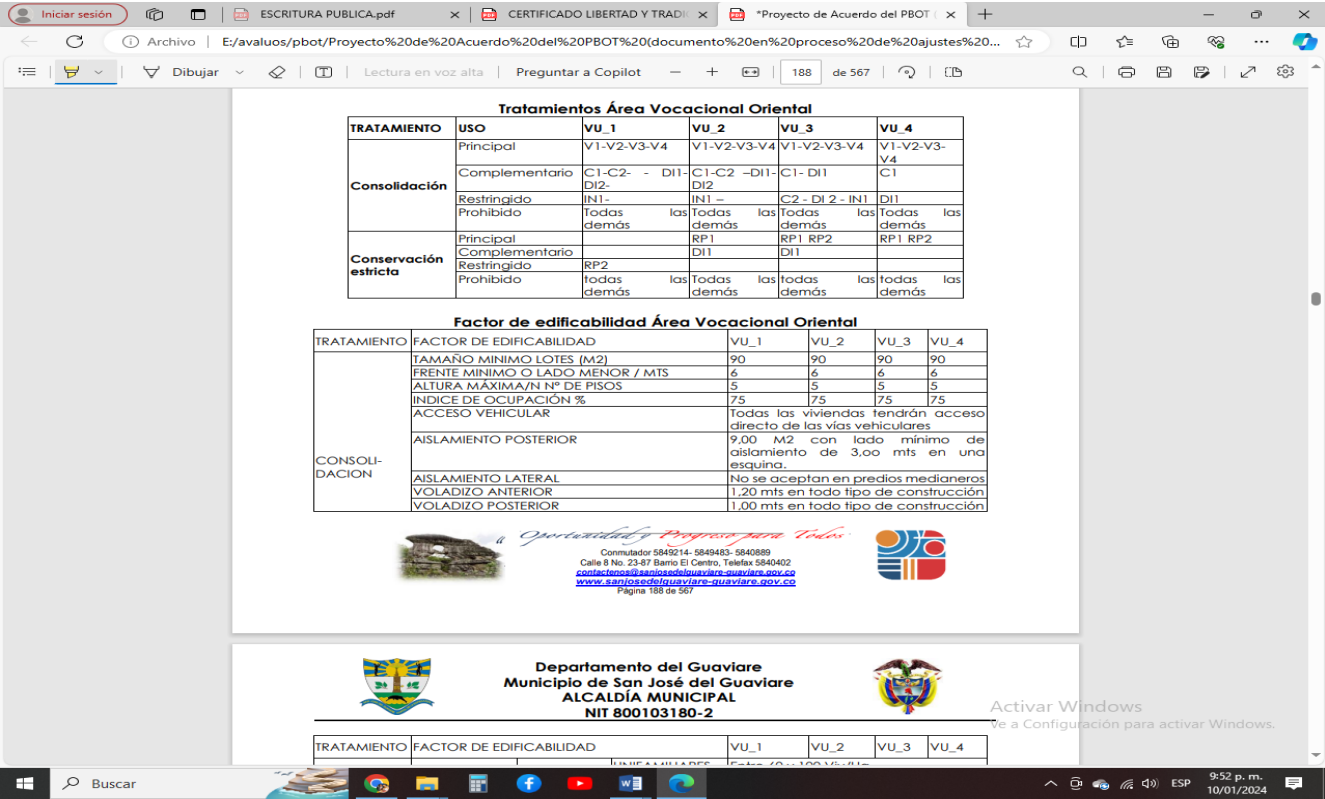
ID	BARRIOS	AREA (Ha)	ID	BARRIOS	AREA (Ha)
1	Centro	25.84	21	Bello Horizonte	31.73
2	20 de Julio	25.98	22	Popular	4.81
3	La Esperanza	9.33	23	Heliconias	1.69
4	Modelo	4.55	24	Divino Niño	9.55
5	Primer de Mayo	4.59	25	Remanso	3.26
6	Comuneros	5.2	26	Coopsagua	4.97
7	El Progreso	2.6	27	Primer de Octubre	9.8
8	San Ignacio	4.49	28	El Porvenir	19.98
9	La Granja	3.43	29	Bolón de la Paz	9.96
10	El Triunfo	3.77	30	La Paz	9.95
11	San Jorge	9.93	31	San José	5.7
12	Villa Andrea	10.4	32	Bicentenario	13.83
13	San Jorge 2	8.11	33	Villa Unión	0.65
14	El Dorado	24.24	34	Providencia	1.21
15	Sueños de Prosperidad	7.01	35	San Andrés	1.74
16	Villa Ángela	4.67	37	La Victoria	3.39
17	Villa del Prado	1.68	38	Arazá	5.55
18	Villa del Parque	1.76	39	Brisas del Guaviare	2.27
19	Santa Rosita	10.22	40	Brisas del Yurupary	3.82
20	Santander	16.55		AREA TOTAL	328.21

Con base en la información soportada por el IGAC, se encuentra que la cabecera municipal de San José del Guaviare, en su perímetro urbano tiene cuantificadas 12.612 predios distribuidos en 431 manzanas.

Plano de Clasificación del suelo



Plano edificabilidad



Afectación Vial



Estructuras de datos

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1727	EscrituraDePropiedad	07/12/2023	unica	San José de Guaviare

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
480-7084	20/12/2023	01-00-0374-0013-000	casa

Observación

Se encontro en el historial de anotaciones, que el predio se adquirio en el año 2018, y la ultima anotación, corresponde a una actualización de la nomenclatura.
La tasación no constituye un estudio de titulo, ni se asume responsabilidad por los vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitacion de dominio: no aparece, en ninguna anotación, del certificado de libertad y tradición suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

Observación

Los garajes y depositos, son construcciones comunes en viviendas de propiedad horizontal, o viviendas al interior de un condominio o conjunto cerrado.
No aplica para esta propiedad.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	dos carriles, destapada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El barrio Copsagua, presenta desarrollo por autoconstruccion, no se identifican uniformidad en el diseño arquitectonico, ni en sus fachadas, los antejardines amplios, los han hecho parte privada de las viviendas, haciendo encerramientos en carpinteria metálica. En el barrio Cercano, se encuentra cancha de futbol, polideportivo, y en el mismo barrio, parques y zonas verdes.				

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	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No presenta.				
Observación	La vivienda se encuentra en buen estado de conservacion, no se observan gritas ni fallas en su estructura, en el recorrido interno. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingenieria civil. Se encontro en los muros internos, pañete, enchape y estucado ha un nivel homogeneo, para la proyeccion a futuro del cielo raso.				

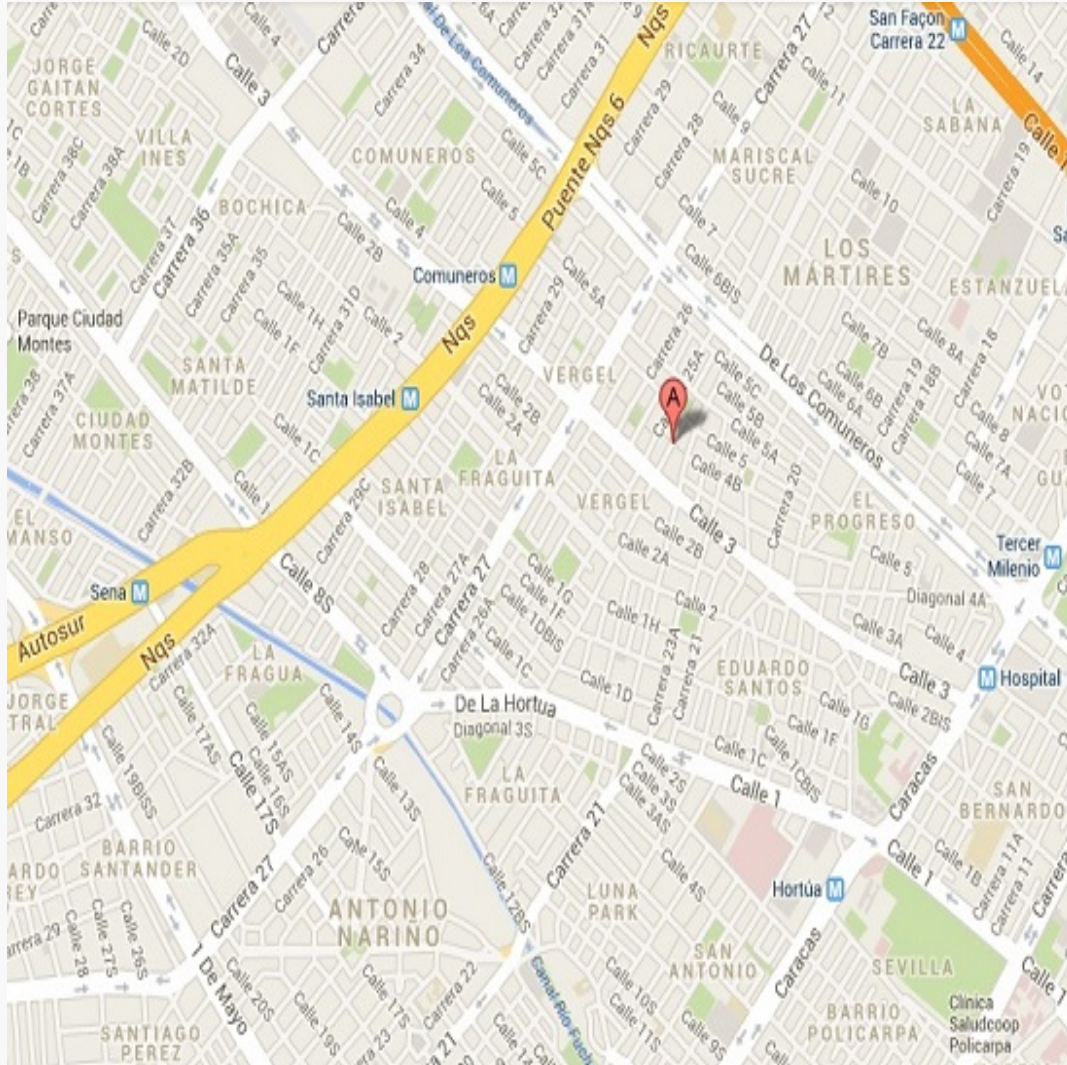
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Se identifica pusos con porcelna, muros con pañete y estuco, cocina con meson enchapado, baño con aparatos en porcelana y en cemento rustico. Patio al fondo, en parte descubierto, posee tanque aereo a 3 mts, sobre columna en ferroconcreto.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Bueno.
Observación	El predio posee dos accesos desde la calle, uno de ellos es un porton tipo garaje que da acceso a una de las habitaciones, y el otro la puerta de acceso a la sala - comedor, la cocina, amplia, bien iluminada, de concepto abierto, para la vision de la sala - comedor y los accesos a las dos habitaciones, en el patio, se encuentra la zona de ropas y lavadero, asi como el patio descubierto, el predio posee encerramiento permitral con muros en bloque cocido a la vista en el patio, al interior del predio, los muros tienen pañete y estuco. Conexiones y sistema de red de energia, segun la norma en tomacorrientes, interruptores y bombillos. Red de acueducto en la cocina, tanque y baño. alcanterillado conectado a la red publica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 21 # 30 - 43 MZ D CASA 62 BARRIO COOPSAGUA | COOPSAGUA | San José de Guaviare | Guaviare



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.5649868339019872

GEOGRAFICAS : 2° 33' 53.9526''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.63100683340048

GEOGRAFICAS : 72° 37' 51.6246''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	vivienda en zona cercana	\$141,800,000	0.95	\$134,710,000	6017868754	188	90	\$680,000	\$61,200,000
2	predio en el centro	\$149,000,000	0.8	\$119,200,000	3215072842	90	63	\$1,230,000	\$77,490,000
3	predio en la zona	\$229,000,000	0.95	\$217,550,000	3106802323	91	180	\$980,000	\$176,400,000
4	predio en zona cercana	\$287,700,000	0.95	\$273,315,000	3004105528	168	168	\$1,200,000	\$201,600,000
Del inmueble						128	93		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$80,600,000	\$428,723	1.0	1.0	0.95	\$407,287
2	\$41,710,000	\$463,444	1.0	0.9	0.90	\$417,100
3	\$41,150,000	\$452,198	1.0	0.95	0.95	\$429,588
4	\$71,715,000	\$426,875	1.0	1.0	1.00	\$426,875
					PROMEDIO	\$420,212.54
					DESV. STANDAR	\$10,149.51
					COEF. VARIACION	2.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$410,000.00	AREA	128	TOTAL	\$52,480,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	93	TOTAL	\$60,450,000.00
VALOR TOTAL	\$112,930,000.00					

Observaciones: El predio, tiene un valor comercial, de 52´480.000,00 para los 128 mtrs cuadrados, y el area construida tiene un valor comercial de 60´450.000.00 para los 93 mtrs cuadrados. dando un total de 112´930.000,00					
Enlaces: 1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-50b0-ef077d57967c-87dc-70138da6-92fc?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f443b659-543e-4655-8dd6-6ff60800b8ef 2.- https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-san-jose-del-quaviare-vp1858879-reddeempresariosinmobiliarios?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer 3.- https://www.doomos.com.co/de/8010456_casas-la-juliana.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer 4.- https://www.yumblin.com/co/clasificados/detalle/casa-en-venta-154202?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer					

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

PLANO DISTRIBUCION DEL PREDIO CON MATRICULA 480-7084



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



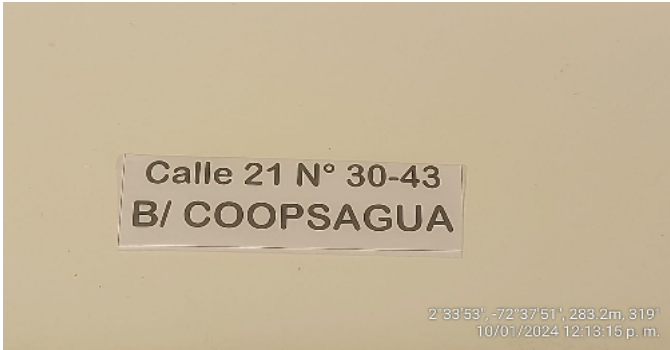
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala



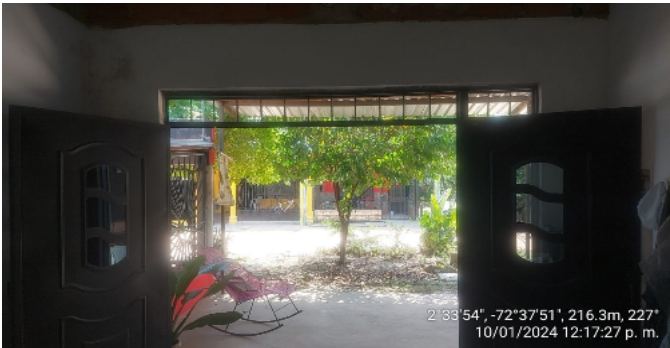
Cocina



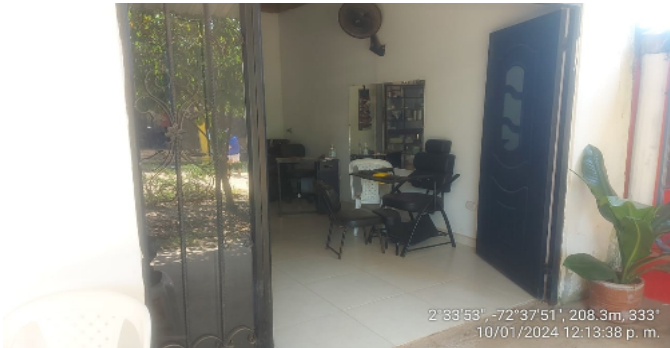
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1

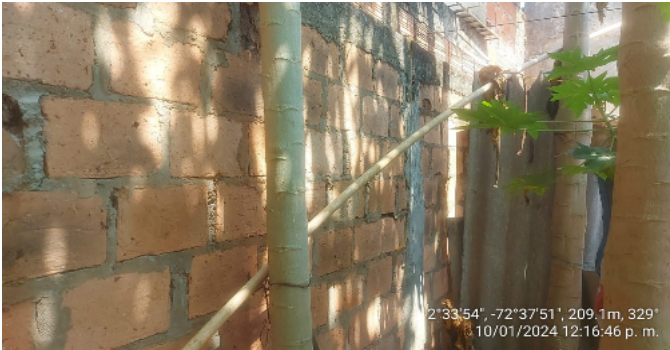


Cubierta-Techos



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Detalle de acabados



Areas o Documentos



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 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-1116206515



PIN de Validación: abdb0a73



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abdb0a73



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, mineros, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos, cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abdb0a73



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, GUAVIARE

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

Teléfono: 3144853623

Correo Electrónico: ja.insarmiento@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**.



PIN de Validación: abdb0a73



PIN DE VALIDACIÓN

abdb0a73

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 tres (03) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1116206515 M.I.: 480-7084


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal