



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Servicios Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1032425200

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA	
Barrio	Centro	
Ciudad	Ataco	
Departamento	Tolima	
Propietario	ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES	

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SERGIO ALFONSO ALVIRA HERNANDEZ

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 **ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES** ubicado en la K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA Centro , de la ciudad de Ataco.

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 \$200,260,710.00 pesos m/cte (Doscientos millones doscientos sesenta mil setecientos diez).

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	superficie del lote	410	M2	\$86,106.00	17.63%	\$35,303,460.00
Area Construida	Casa	125	M2	\$1,319,658.00	82.37%	\$164,957,250.00
TOTALES					100%	\$200,260,710

Valor en letras
Doscientos millones doscientos sesenta mil setecientos diez Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	200,260,710.00
Proporcional	0	200,260,710	Valor asegurable	200,260,710
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10324 25200	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	SERGIO ALFONSO ALVIRA HERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032425200	Teléfono	3167479141
Email	chechosyn23@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110569672	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Ataco	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en el barrio centro de la cabecera municipal del municipio de Ataco, Tolima. La vía frente al inmueble se encuentra en buen estado de conservación; sin embargo, dentro de la cabecera municipal se observan algunas vías carreteables en estado regular y bueno de conservación. También cabe resaltar que la vía de ingreso al municipio se encuentra pavimentada en asfalto, con algunos tramos en buen estado y otros en regular estado de conservación.</p> <p>La casa cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). Los contadores de energía y gas están instalados y funcionales. Las casas del sector no cuentan con contador de agua; sin embargo, tienen el servicio de agua suministrado por el municipio, además de contar con un aljibe en el predio.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Servicios	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	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 valuaria 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	410	AREA DE TERRENO	M2	413
AREA CONSTRUIDA	M2	s/i	AREA CONSTRUIDA	M2	230
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	34.769.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	411	AREA DE TERRENO	M2	410
AREA PISO 1	M2	411	AREA PISO 1	M2	125

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.3048780	124.99998			
Indice construcción	0.926829268	379.99999988			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	15.5		
------------------	-------------	--------	------	--	--

Fondo	26.5	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 bajas
----------------------------	--

Actualidad edificadora	Casas similares al bien objeto de avalúo, algunas de ellas con locales comerciales.
------------------------	---

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 media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 13 DE 2003
Area Del Lote	410
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Uso Multiple
Uso Compatible Norma	actividades económicas como droguerías, restaurantes, hoteles, panaderías, cacharrerías y uso residencial.
Uso Condicionado Norma	S/I
Uso Prohibido Norma	S/I
Tratamiento	Consolidación Urbana
Actuaciones Estrategicas	S/I
Indice DeOcupacion	125M2
Indice DeContruccion	380M2
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	De 3 a 4 metros
Altura Permitida	3
Densidad	90 m2 para viviendas de tres alcobas.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	ACUERDO No. 13 DE 2003 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE

DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, Y SE ESTABLECEN LAS CORRESPONDIENTES.”

ARTÍCULO 133. ZONAS DE USO MÚLTIPLE (ZUM) EN LA CABECERA MUNICIPAL. Estas zonas se desarrollan sobre los ejes primarios y secundarios, alrededor del Parque Central y Plaza de Mercado, presenta un uso compatible con actividades económicas como droguerías, restaurantes, hoteles, panaderías, cacharrerías y uso residencial. Los usos múltiples son compatibles con la vivienda siempre y cuando se tomen medidas para que no se generen conflictos y halla una utilización indebida del espacio público.

ARTÍCULO 131. ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCU) EN LA CABECERA MUNICIPAL. Esta zona corresponde al área donde actualmente se encuentra el barrio El Porvenir, que es una vivienda de interés social y donde se presenta un incipiente grado de consolidación, ya que falta llenar los espacios y consolidar las manzanas existentes.

ARTÍCULO 161. NORMAS URBANAS PARA PROYECTOS. a construir dentro del área urbana deben incluir en sus diseños la normativa Todos los proyectos correspondientes a: Densidad, Índices de Ocupación y el Índice de Construcción.

a. Densidad Máxima: EL índice de densidad Residencial se dará por la aplicación del índice de habitabilidad, el equipamiento comunal y Volumétrica permitida:

Índice de habitabilidad:

30 m² para viviendas de una alcoba.

60 m² para viviendas de dos alcobas.

90 m² para viviendas de tres alcobas.

c. Volumétrica Permitida: Será la resultante de la aplicación de las normas sobre, alturas, aislamientos, retrocesos y equipamientos comunales.

d. Índice Máximo de Ocupación: Es la resultante de la correcta aplicación de las normas para alturas empates, aislamientos, retrocesos, bonificaciones, dimensiones de lote y equipamiento comunal.

- Lote de vivienda de interés Social: índice máximo de ocupación 63 m²
- Lote de vivienda Bifamiliar: Índice máximo de ocupación 115 m².

• Lote de edificación de 3 pisos: Índice máximo de ocupación 125 m².

• Lotes para Urbanizar: índice máximo de construcción 60% del lote.

Todo espacio o área creada dentro de la vivienda o cualquier tipo de construcción debe estar iluminado y ventilado directamente, solo los baños pueden tener ventilación por medio de ductos o buitrones.

e. Índice máximo de construcción: Es la resultante correcta de la aplicación de normas como alturas, empalmes aislamientos, retrocesos, dimensiones de lote, bonificaciones y equipamiento comunal.

• Vivienda de interés social el índice máximo de construcción será de 130 m².

• Vivienda Bifamiliar índice máximo de construcción 240 m², **edificaciones hasta tres pisos 380 m².**

Para lotes demasiado irregulares de acuerdo a la tipología anterior se establecería el porcentaje, para el índice máximo de construcción.

h. Altura máxima: La altura máxima será de tres pisos. Y cada piso no superior a 3.0 m. para lotes que tengan un frente mínimo de 9.0

m. Edificaciones con frente de lote menor a 9.0 m podrán construir hasta una altura máxima de dos pisos, cada piso no superior a 3.0 m., para cualquiera de estos casos la pendiente de cubierta no mayor al 35% para establecer las alturas de cumbreñas máximas.

i. Aislamientos: Para vivienda de interés social aislamiento mínimo posterior de 3.0 m. x 3.0 m.

- Para alturas de dos pisos un aislamiento posterior con lado mínimo de 4 m.

- Para alturas de 3 pisos un aislamiento posterior con lado mínimo de 5 m.

• Patios interiores con lado mínimo de 3 m.

- Aislamientos laterales en caso de plantearlos se rigen por la siguiente relación:

- **Para edificaciones hasta de 2 pisos lado mínimo de 3 m.**

- Para edificaciones hasta de 3 pisos lado mínimo de 4 m.

NOTA: Dada la situación en la que el predio se encuentra construido al 100% de su índice de ocupación, lo cual supera significativamente el límite permitido por la normativa, se hace necesario justificar la valoración de solamente un área de 125 m². Esta decisión se fundamenta en el hecho de que, debido al exceso de construcción en relación con las regulaciones urbanísticas, una parte considerable de la propiedad no cumple con las disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, no puede ser considerada en su totalidad para efectos de valoración. En consecuencia, se opta por evaluar únicamente el área que se ajusta al porcentaje permitido por la normativa, que en este caso es de 125 m², como una medida acorde con las regulaciones urbanísticas y legales aplicables.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



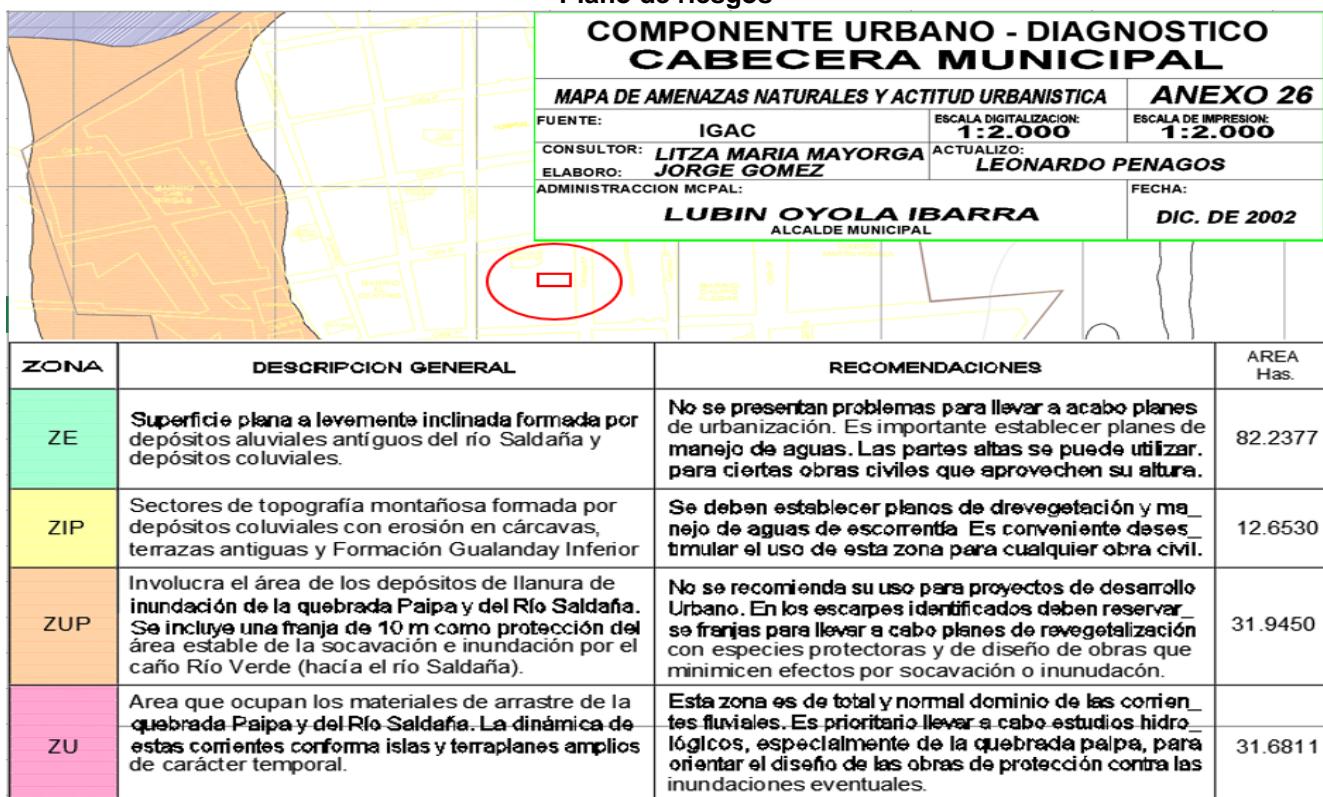
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
123	EscrituraDePropiedad	18/12/2014	UNICA	

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
355-35506	12/01/2024	73067010100000028000	CASA - NPH 6000000000

Observación

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

Garaje integrado a la casa con capacidad para aproximadamente cuatro vehículos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	NO	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, donde también se encuentran locales comerciales de bajo impacto. En el área, se pueden observar tanto vías pavimentadas en asfalto como vías carreteables.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<p>La parte posterior, donde se encuentra la sala y el garaje (ver plano), está cubierta por una estructura metálica con pisos de cerámica y paredes pintadas. En esta área, hay una cocina, la cual tiene una antigüedad de 3 años.</p> <p>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, 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.</p> <p>Dada la situación en la que el predio se encuentra construido al 100% de su índice de ocupación, lo cual supera significativamente el límite permitido por la normativa, se hace necesario justificar la valoración de solamente un área de 125 m². Esta decisión se fundamenta en el hecho de que, debido al exceso de construcción en relación con las regulaciones urbanísticas, una parte considerable de la propiedad no cumple con las disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, no puede ser considerada en su totalidad para efectos de valoración. En consecuencia, se opta por evaluar únicamente el área que se ajusta al porcentaje permitido por la normativa, que en este caso es de 125 m², como una medida acorde con las regulaciones urbanísticas y legales aplicables.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

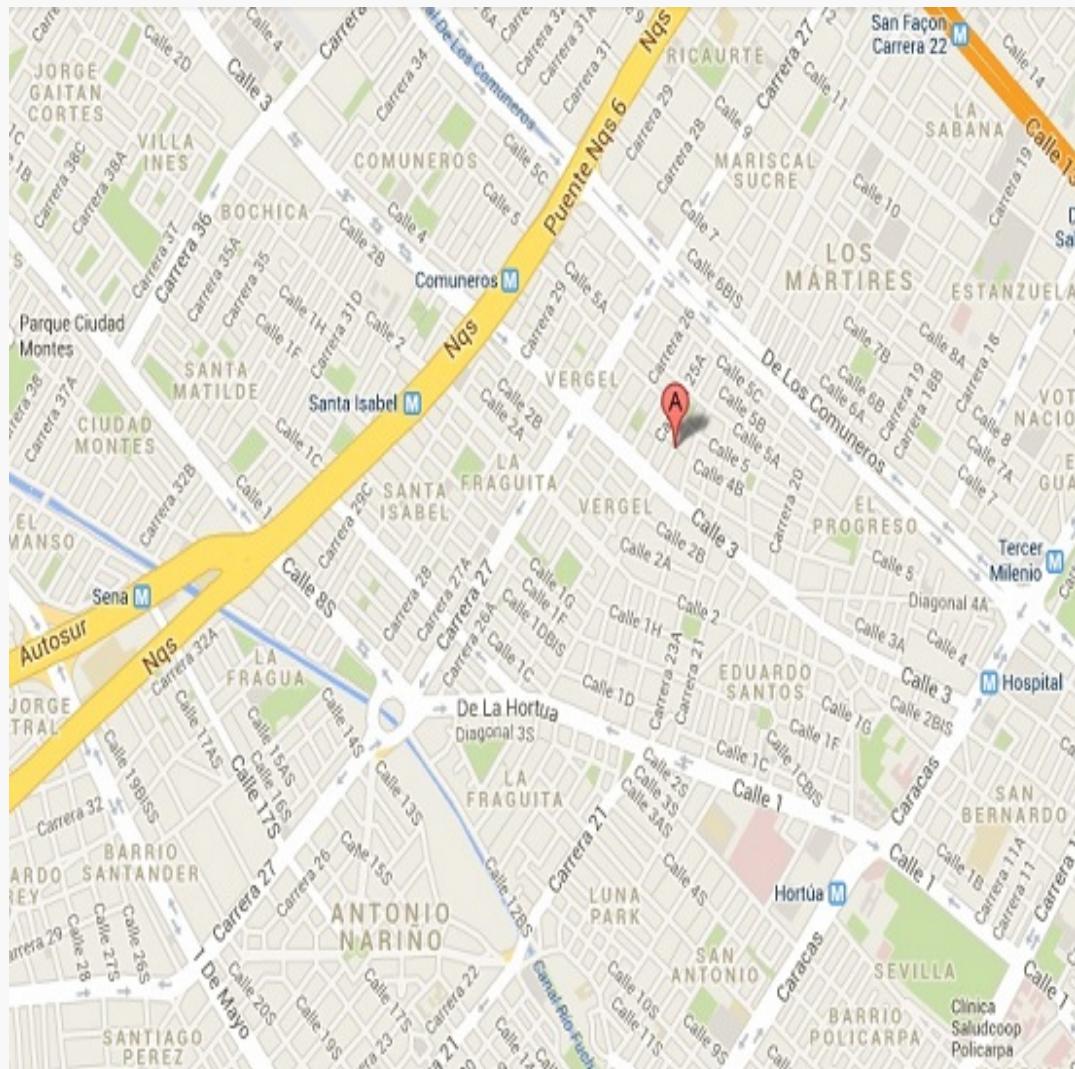
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación

Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas y enchapadas, el techo está pintado y cuenta con láminas de icopor y PVC. Además, hay puertas metálicas, puertas de madera y la ventanería es de aluminio.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA | Centro | Ataco | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.5921973121828064
GEOGRAFICAS : 3° 35' 31.9092''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.38177231685592
GEOGRAFICAS : 75° 22' 54.3786''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Campo Alegre	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3133768840	400	130	\$600,000	\$78,000,000
2	Coyaima	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3214455010	275	195	\$1,000,000	\$195,000,000
3	Saldaña - Purificacion	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3132539217	365	130	\$1,000,000	\$130,000,000
4	Saldaña - Purificacion	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3132539217	375	140	\$1,000,000	\$140,000,000
Del inmueble						410	125		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$90,000	1.0	1.0	1.00	\$90,000
2	\$23,500,000	\$85,455	1.0	1.0	1.00	\$85,455
3	\$31,500,000	\$86,301	1.0	1.0	1.00	\$86,301
4	\$31,000,000	\$82,667	1.0	1.0	1.00	\$82,667
					PROMEDIO	\$86,105.65
					DESV. STANDAR	\$3,025.16
					COEF. VARIACION	3.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$86,106.00	AREA	410	TOTAL	\$35,303,460.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	125	TOTAL	\$162,500,000.00
VALOR TOTAL		\$197,803,460.00				

Observaciones:
Enlaces:
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/saldana/purificacion/7845582>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/saldana/purificacion/7845575>

REPOSICION

CASA

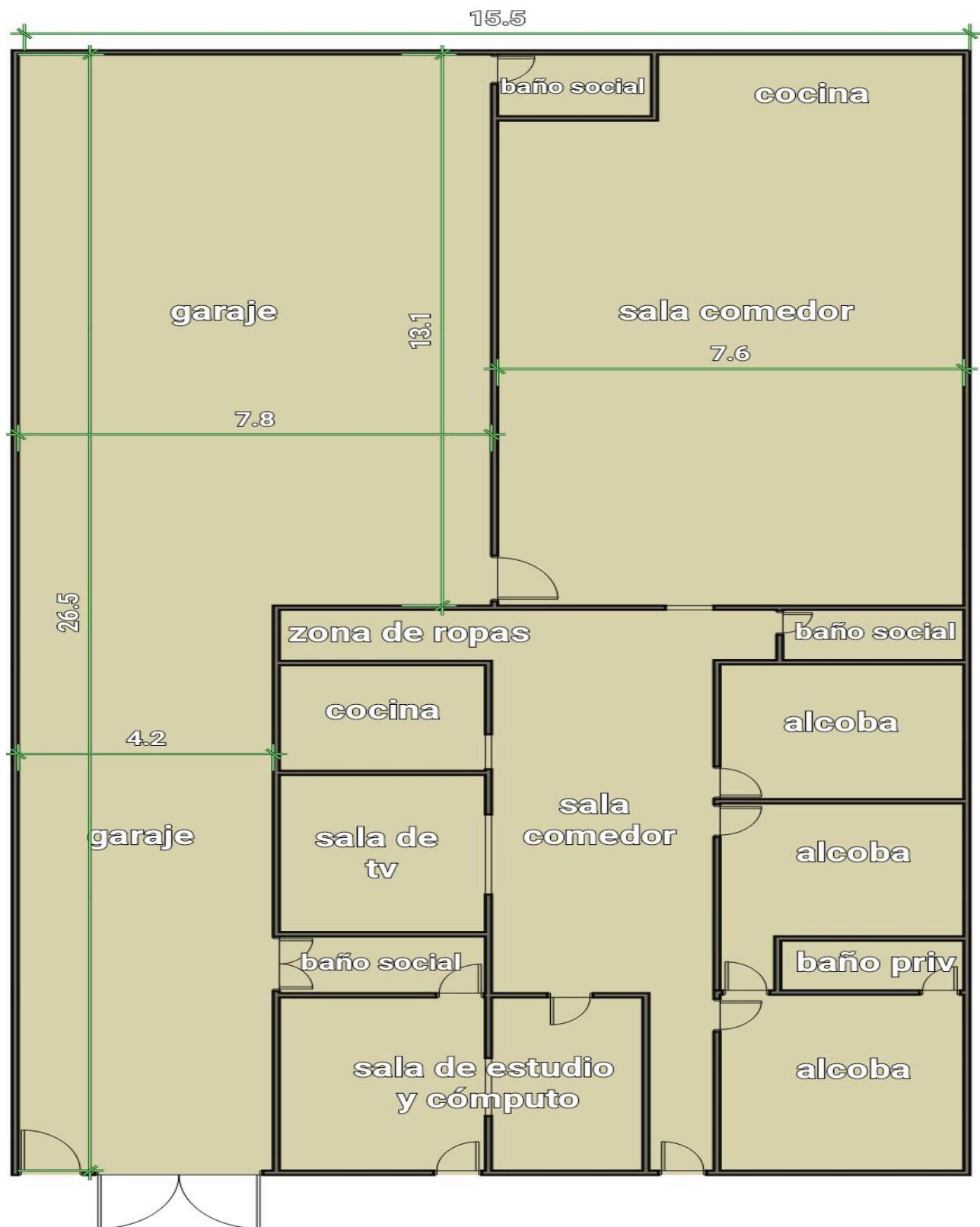
Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	410
Área construida vendible	125
Valor M2 construido	\$2,001,605
Valor reposición M2	\$250,200,625
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,605
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,001,605
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,319,658
Valor adoptado depreciado	\$1,319,658
Valor total	\$164,957,250

Observaciones: Dada la situación en la que el predio se encuentra construido al 100% de su índice de ocupación, lo cual supera significativamente el límite permitido por la normativa, se hace necesario justificar la valoración de solamente un área de 125 m². Esta decisión se fundamenta en el hecho de que, debido al exceso de construcción en relación con las regulaciones urbanísticas, una parte considerable de la propiedad no cumple con las disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, no puede ser considerada en su totalidad para efectos de valoración. En consecuencia, se opta por evaluar únicamente el área que se ajusta al porcentaje permitido por la normativa, que en este caso es de 125 m², como una medida acorde con las regulaciones urbanísticas y legales aplicables.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



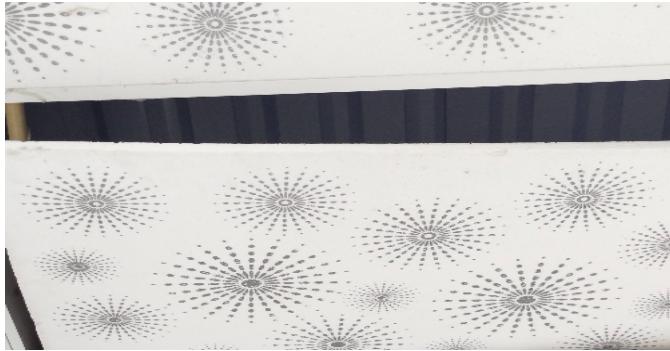
Baño Social 3



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Garaje



Garaje



Aljibe



Sala comedor - Posterior



Sala comedor - Posterior



Cocina - Posterior



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 valuaria 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 valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1032425200



PIN de Validación: b0e70ace



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



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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

Regímen
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 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e70ace



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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
10 Mar 2020

Regímen
Regímen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Regímen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Regímen 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
10 Mar 2020

Regímen
Regímen Académico



PIN de Validación: b0e70ace



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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles que no caen en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, firma comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e70ace



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3039136403

Correo Electrónico: jonathanroa robayo@gmail.com

Titulación y/o certificados, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en evaluación del Instituto para el desarrollo del trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) **JONATHAN ROA ROBAYO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) **JONATHAN ROA ROBAYO** se encuentra al día con el pago de 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

b0e70ace

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: b0e70ace



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1032425200 M.I.: 355-35506