



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1111755282

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	UR PORTAL DEL BUNDE CASA LT TRES 3 MZ 30	
Barrio	PORTAL DEL BUNDE	
Ciudad	Espinal	
Departamento	Tolima	
Propietario	JOSE LUIS QUIROGA LOPEZ	

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: HEBERTH MARTINEZ RIASCOS

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 **JOSE LUIS QUIROGA LOPEZ** ubicado en la UR PORTAL DEL BUNDE CASA LT TRES 3 MZ 30 PORTAL DEL BUNDE, de la ciudad de Espinal.

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 \$112,410,000.00 pesos m/cte (Ciento doce millones cuatrocientos diez 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

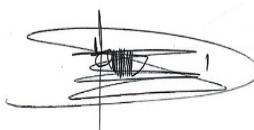
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	90	M2	\$337,000.00	26.98%	\$30,330,000.00
Area Construida	Casa de uno piso	54	M2	\$1,520,000.00	73.02%	\$82,080,000.00
TOTALES					100%	\$112,410,000

Valor en letras
Ciento doce millones cuatrocientos diez mil Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAA Nro:
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,524,444	1,673,171	Valor del avalúo en UVR	112,410,000.00
Proporcional	30,602,880	112,410,000	Valor asegurable	112,410,000
% valor proporcional	30.36	69.64	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la manzana 30 casa 3 de la Urbanización Portal Del Bunde. Al inmueble se llega así: Al predio se llega por la vía principal Ibagué-Espinal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 016 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p> <p>Entorno: El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas, con vías en buen estado.</p> <p>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</p>			

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.

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 82 m² aproximados, válidos por norma: 54 m², existe una diferencia de 28 m² los cuales corresponden aproximadamente 34% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$137.200.000 M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	LRCAJA-11117 55282	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	HEBERTH MARTINEZ RIASCOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1111755282	Teléfono	3209450354
Email	heberth.martinez1@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE LUIS QUIROGA LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022323539	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR PORTAL DEL BUNDE CASA LT TRES 3 MZ 30				
Conjunto					
Ciudad	Espinal	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	PORTAL DEL BUNDE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la manzana 30 casa 3 de la Urbanización Portal Del Bunde.</p> <p>Al inmueble se llega así: Al predio se llega por la vía principal Ibagué-Espinal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	48.54	AREA CONSTRUIDA	M2	48
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$51.578.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	90	AREA TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	82	AAREA CONSTRUIDA	M2	54

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.6	0			
Indice construcción	1	0			

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6		
------------------	-------------	--------	---	--	--

Fondo	15	Relación frente fondo			
-------	----	-----------------------	--	--	--

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

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

Comportamiento Oferta y Demanda

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 025/2013
Area Del Lote	90
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL PRIMARIO
Uso Compatible Norma	Sin información
Uso Condicionado Norma	Sin información
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.6
Indice DeContruccion	1
Antejardin	3
AislamientoPosterior	9 m ²
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJO
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	El municipio se rige por el PBOT Acuerdo 025/2013. Se encuentra en área urbana.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
694	EscrituraDePropiedad	26/06/2019	SEGUNDA	Espinal

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
357-61070	08/04/2024	73268010200000475000	Casa 3000000000

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación Nro. 016 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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	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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Asfaltada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas, con vías en buen estado.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
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, 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.				

DEPENDENCIAS

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

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

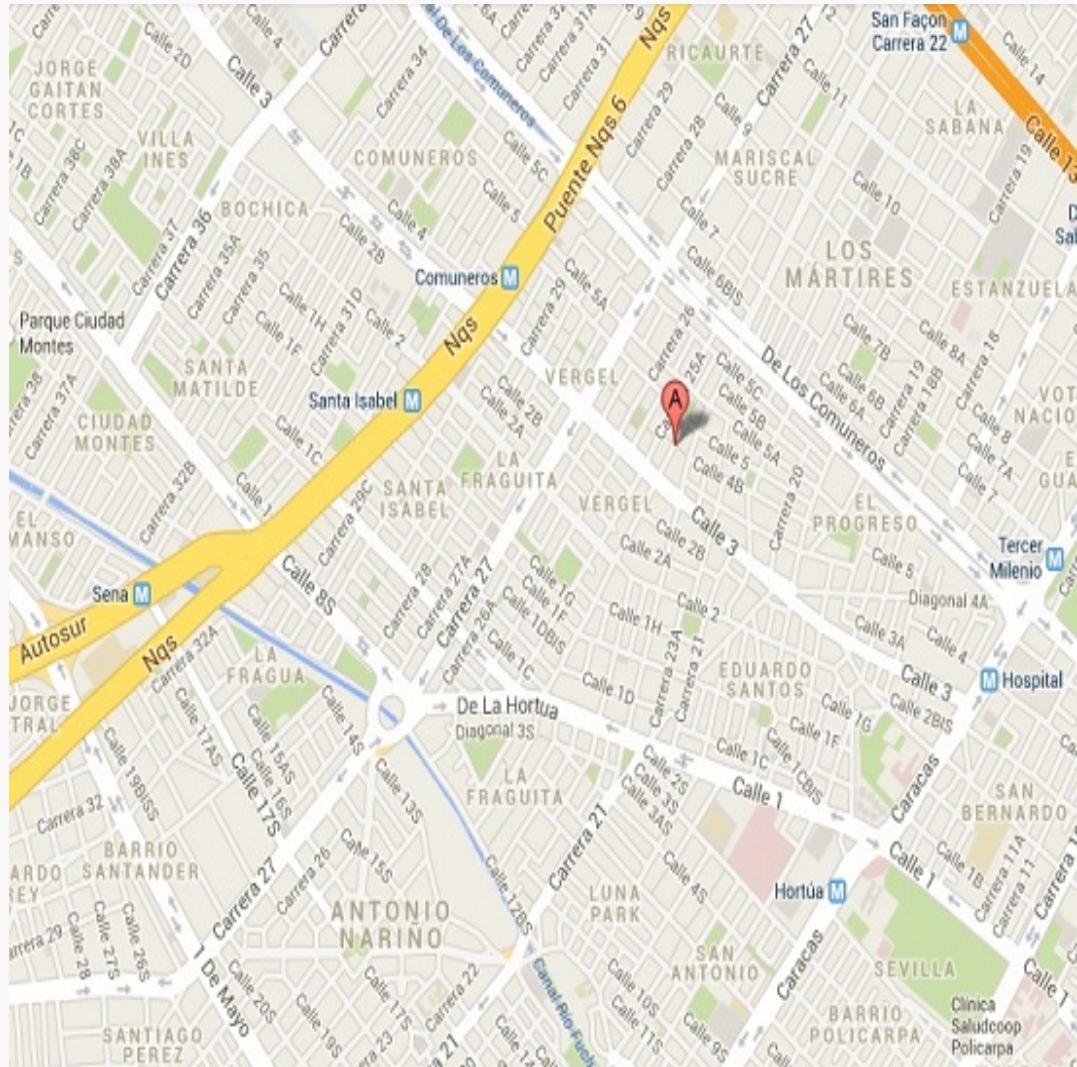
ACABADOS

	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	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: UR PORTAL DEL BUNDE CASA LT TRES 3 MZ 30 | PORTAL DEL BUNDE | Espinal | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.145083
GEOGRAFICAS : 4° 8' 42.2982''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.900580
GEOGRAFICAS : 74° 54' 2.088''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA PORTAL DEL BUNDE	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3143201581	90	76	\$1,100,000	\$83,600,000
2	CASA PORTAL DEL BUNDE	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3125805998	90	82	\$1,200,000	\$98,400,000
3	CASA PORTAL DEL BUNDE	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	3137022436	90	70	\$1,120,000	\$78,400,000
4	CASA PORTAL DEL BUNDE	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	LUIS DIEGO GOMEZ	90	90	\$1,300,000	\$117,000,000
Del inmueble						90	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,400,000	\$337,778	1.0	1.0	1.00	\$337,778
2	\$29,850,000	\$331,667	1.0	1.0	1.00	\$331,667
3	\$30,850,000	\$342,778	1.0	1.0	1.00	\$342,778
4	\$30,250,000	\$336,111	1.0	1.0	1.00	\$336,111
					PROMEDIO	\$337,083.33
					DESV. STANDAR	\$4,589.64
					COEF. VARIACION	1.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$337,000.00	AREA	90	TOTAL	\$30,330,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,280,600.00	AREA	54	TOTAL	\$69,152,400.00
VALOR TOTAL		\$99,482,400.00				

Observaciones:
Enlaces:

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34ca-75e93223aa20-93b0-b0936367-4d80?page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=0&t_pvrid=a778b5a8-4683-474f-a0e5-941b023066b0

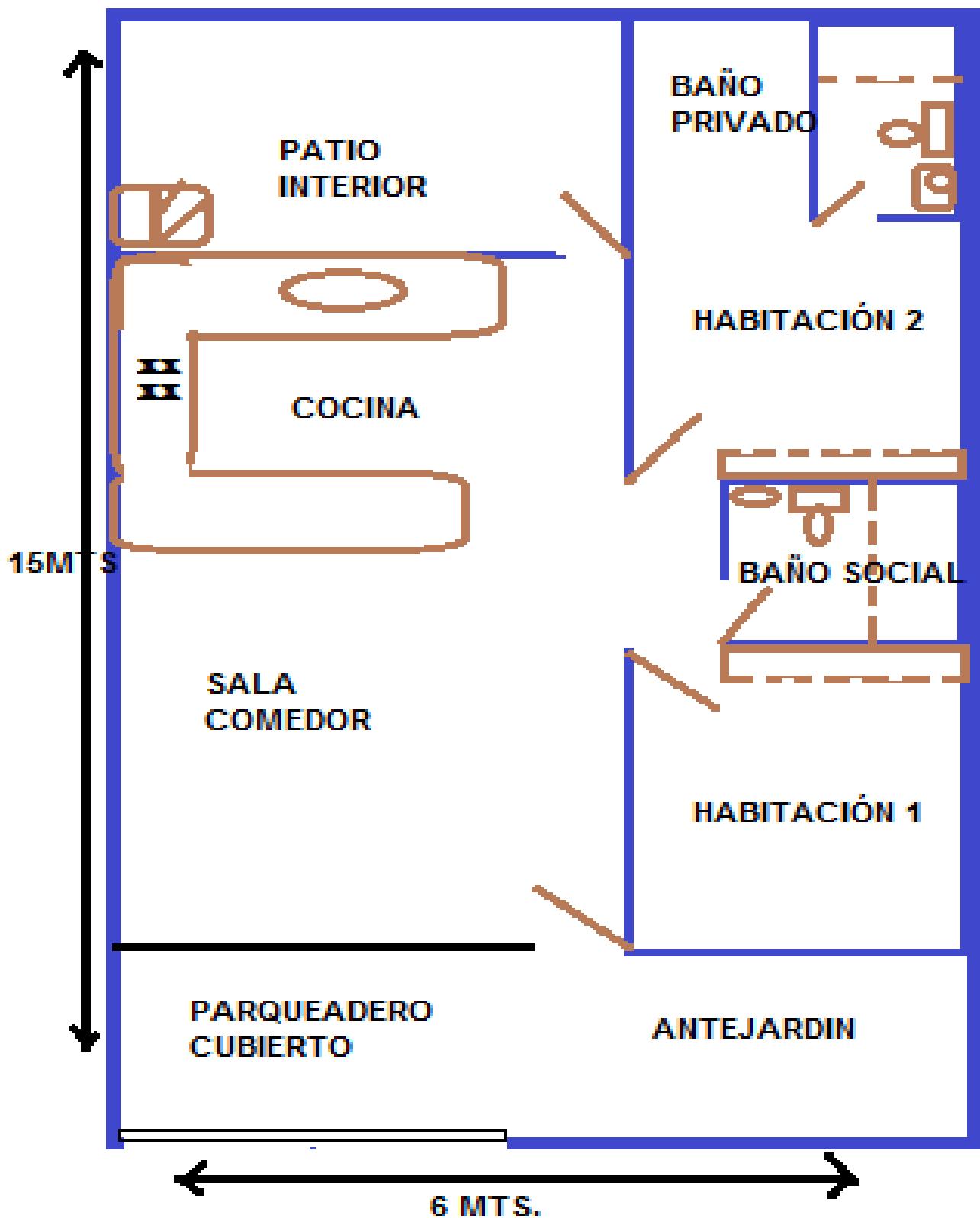
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	54
Area construida vendible	54
Valor M2 construido	\$1,765,000
Valor reposición M2	\$95,310,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,000
Fuente	Revista construdata
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,588,500
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
Vetus Tez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fitto y corvin %	4.32 %
Valor reposición depreciado	\$1,519,877
Valor adoptado depreciado	\$1,520,000
Valor total	\$82,080,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Closet 1



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



ÁREAS PREDIALES

TIPO DE VIVIENDA	Frente mínimo de lote (M1)	Área mínima de lote (M2)
Vivienda unifamiliar	6.00 metros	90 m2
Vivienda bifamiliar	8.00 metros.	120 m2
Vivienda Multifamiliar	9.00 metros	144 m2

3.2. Normas mínimas.

- a) Altura máxima para vivienda unifamiliar y/o bifamiliar tres (3) pisos
- b) Para vivienda multifamiliar será de cinco (5) pisos cuando cumpla con las áreas mínimas - Para alturas superiores a los cinco (5) dependerá del frente y área del lote.
- c) Antejardín 3 mts para vivienda no VIS. En vivienda VIS no se exige antejardín.
- d) Aislamiento posterior para vivienda uni-bifamiliar será de 9 m2, lado mínimo 3 mts
- e) Aislamiento posterior para vivienda multifamiliar será de 12 m2, lado mínimo 3 mts (5 a 7) Pisos.
- f) Para edificaciones de más de ocho (8) pisos el área mínima será de 16 m2; el lado mínimo será de 4 m.

USO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
Residencial VIS/VIP	0.50	0.65	1.0	2.0
Residencial No VIS/VIP	0.50	0.60	1.0	3.25
Comercial y de servicios	0.50	0.60	1.0	2.0
Edificaciones en altura	0.65	0.70	5.0	10
Institucional	0.50	0.60	1.0	3.25
Industrial	0.30	0.50	0.6	1.0
Recreativo	0.20	0.30	1.0	2.0



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-1111755282



PIN de Validación: c1880666



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79388058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79388058.

Al acuerdo de inscripción de esta certificación el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra activo y se extiende en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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
28 Sep 2018

Regímenes
Regímenes Aprobados

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
28 Sep 2018

Regímenes
Regímenes Aprobados

Categoría 3 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
28 Sep 2018

Regímenes
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: c1880666

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

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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, ruedas, maletas, marcos, portátiles especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, quads, cuatrimotos, bicicletas y similares.

RAA AVALUO: LRCAJA-1111755282 M.I.: 357-61070

Categoría 10 Semovianas y Animales

Alcance

- Semovianas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Aduanero

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 8 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157852934

Correo Electrónico: hsantacarmpos@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV	18 Mayo 2018



PIN de Validación: c1880b66

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(s) señor(es) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía N.º 78368056.

El(s) señor(es) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo portátil 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 así consta y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



RAA AVALUO: LRCAJA-1111755282 M.I.: 357-61070 ACIÓN

c1880b66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se posea en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Hariberto Salcedo Pizano
Representante Legal