



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1053785837

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LT 24 MZ 2		
Barrio	BRISAS DE PAGUEY		
Ciudad	Nilo		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MARCO ANTONIO PIRATEQUE BOLIVAR		

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: EDWIN OMAR VALENCIA BUITRAGO

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 **MARCO ANTONIO PIRATEQUE BOLIVAR** ubicado en la LT 24 MZ 2 BRISAS DE PAGUEY, de la ciudad de Nilo.

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 \$84,306,000.00 pesos m/cte (Ochenta y cuatro millones trescientos seis 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

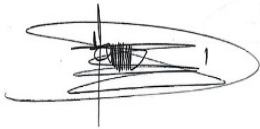
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	108	M2	\$312,000.00	39.97%	\$33,696,000.00
Area Construida	Casa un piso	42	M2	\$1,205,000.00	60.03%	\$50,610,000.00
TOTALES					100%	\$84,306,000

Valor en letras
Ochenta y cuatro millones trescientos seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAA Nro:
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	780,611	2,007,286	Valor del avalúo en UVR	234,354.28
Proporcional	0	84,306,000	Valor asegurable	84,306,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito. Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.			

GENERAL					
Código	LRCAJA-1053785837	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	EDWIN OMAR VALENCIA BUITRAGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1053785837	Teléfono	3204362212
Email	edwinvalec4@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARCO ANTONIO PIRATEQUE BOLIVAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80196111	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 24 MZ 2				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Nilo	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	BRISAS DE PAGUEY	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la Manzana 2 casa 24 de la Urbanización Brisas de Paguey y tiene acceso por la calle 6. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA CONSTRUIDA			M2	42	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA CONSTRUIDA			M2	42	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$12.330.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA CONSTRUIDA			M2	42	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.6	64.8	
Indice construcción			Resultante	0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	9		
Fondo	12	Relación frente fondo	1:1.3		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO N. 004 DEL 2001 EOT NILO
Area Del Lote	108
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Uso Compatible Norma	Sin información
Uso Condicionado Norma	Sin información
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Consoiidación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	SI
AislamientoPosterior	9 m ²
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	1 piso
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	El predio se ubica en el centro poblado Pueblo Nuevo (casco urbano).

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
85	EscrituraDePropiedad	05/03/2015	ÚNICA	Agua de Dios

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
307-55219	18/04/2024	25488020000000010001 3000000000	Casa

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	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:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

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	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 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	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

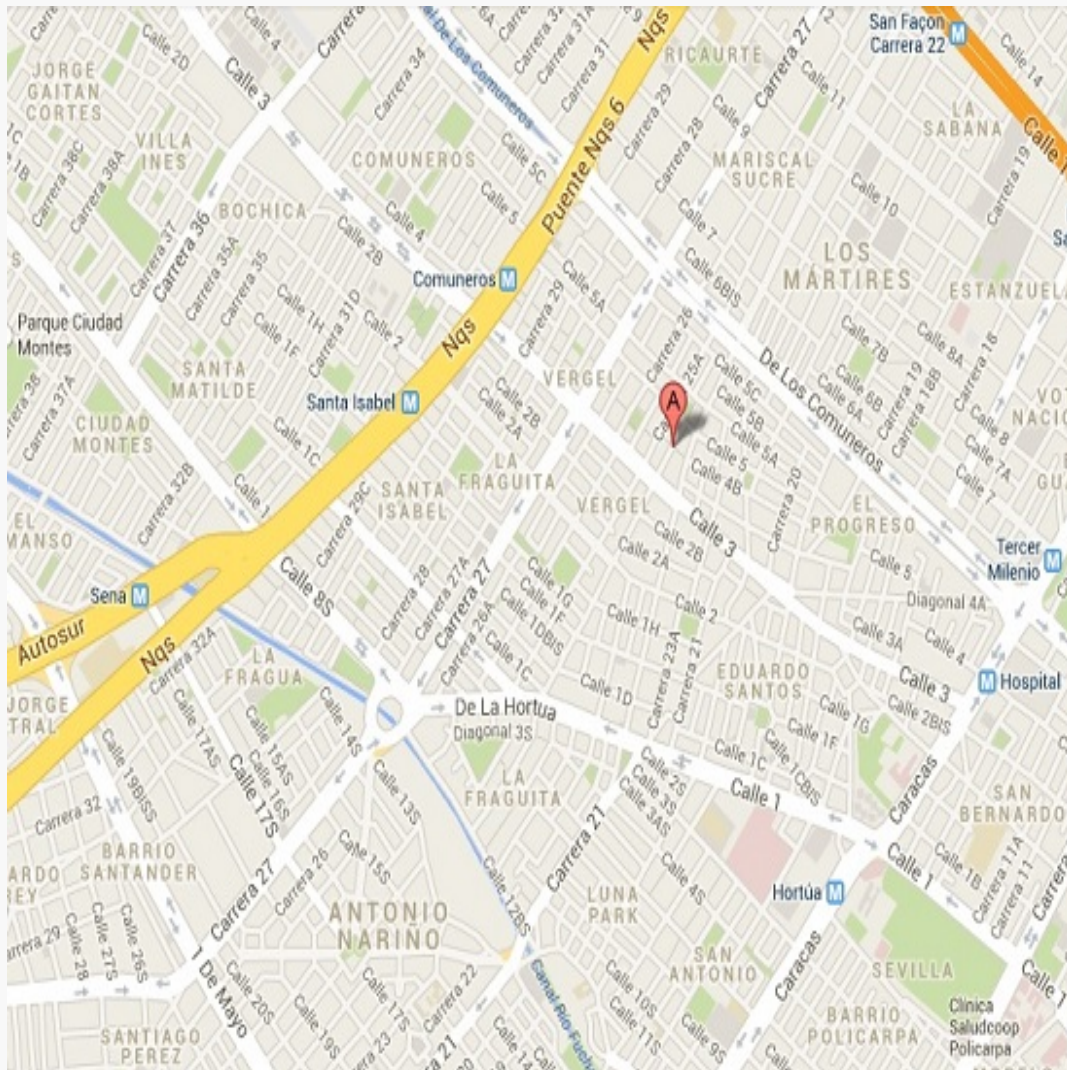
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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: LT 24 MZ 2 | BRISAS DE PAGUEY | Nilo | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.347880
GEOGRAFICAS : 4° 20' 52.3674''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.542061
GEOGRAFICAS : 74° 32' 31.4196''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA PUEBLO NUEVO	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3173786731	100	42	\$1,200,000	\$50,400,000
2	CASA VIOTA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3143771255	126	110	\$1,200,000	\$132,000,000
3	CASA 1 PISO NILO	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3132724692	75	75	\$1,450,000	\$108,750,000
Del inmueble						108	42		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,350,000	\$303,500	1.0	1.0	1.00	\$303,500
2	\$39,000,000	\$309,524	1.0	1.0	1.00	\$309,524
3	\$24,250,000	\$323,333	1.0	1.0	1.00	\$323,333
					PROMEDIO	\$312,119.05
					DESV. STANDAR	\$10,168.17
					COEF. VARIACION	3.26%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$312,000.00	AREA	108	TOTAL	\$33,696,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,205,000.00	AREA	42	TOTAL	\$50,610,000.00
VALOR TOTAL	\$84,306,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/pueblo-nuevo-nilo-cundinamarca/otros-municipios/7817028>

2.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1410724969-casa-en-el-pinal-cundinamarca-viota- JM#position=25&search_layout=grid&type=item&tracking_id=bb1d9cc0-015c-46c5-9001-f943f4b449e1

REPOSICION

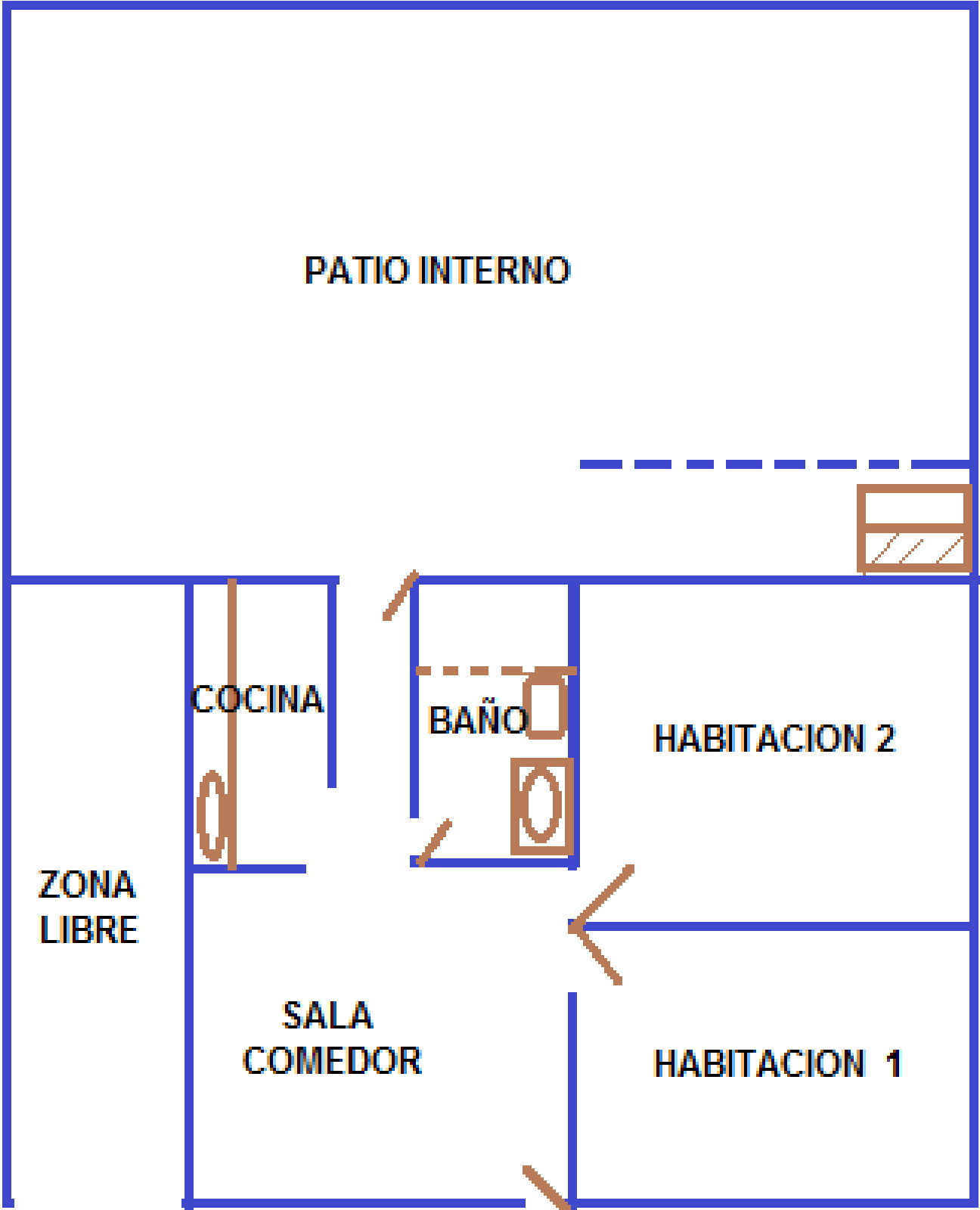
CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,276,000
Valor reposición M2	\$53,592,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,276,000
Fuente	Revista construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,276,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	5.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,205,437
Valor adoptado depreciado	\$1,205,000
Valor total	\$50,610,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



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-1053785837

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: c1880686	https://www.raa.org.co	
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT: 800870027-5		
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 78389058, 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 evaluador AVAL-78389058.		
La RAA, en cumplimiento de esta certificación al registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:		
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bias no clasificados en la estructura acológica principal, bias en suelo de expansión con plan parcial adoptado. Fecha de inscripción: 28-Sep-2018 Régimen: Régimen Asociativo		
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bias en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, bias para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. Fecha de inscripción: 28-Sep-2018 Régimen: Régimen Asociativo		
Categoría 3 Inmuebles Especiales Alcance Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. Fecha de inscripción: 28-Sep-2018 Régimen: Régimen Asociativo		



PIN de Validación: c1880688

<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 e 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, radios, main frames, periféricos 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, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

RAA AVALUO: LRCAJA-1053785837 M.I.: 307-55219

Fecha de Inscripción
28-Sep-2019

Regimen

Categoría 10 Samovianos y Animales**Alcance**

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

Fecha de Inscripción
28-Sep-2019

Regimen
Regimen Asociado

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 8 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157852334

Correo Electrónico: hsanjancampes@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Julio 2019



PIN de Validación: c1680b66

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

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(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78368053.

El(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** se encuentran 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

RAA AVALUO: LRCAJA-1053785837 M.I.: 307-55219



PIN de validación

c1680b66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta 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 Pizarro
Representante Legal