



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1069730723			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LT 3 MZ D		
Barrio	SAN MIGUEL		
Ciudad	Nariño		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MARTIN VALERO HECTOR MANUEL		

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: YEISON DANIEL MARTIN ROJAS

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 **MARTIN VALERO HECTOR MANUEL** ubicado en la LT 3 MZ D SAN MIGUEL, de la ciudad de Nariño.

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 \$147,258,762.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil setecientos sesenta y dos).

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	LOTE MEDIANERO	105.00	M2	\$512,746.00	36.56%	\$53,838,330.00
Area Construida	PRIMER PISO	84.00	M2	\$1,112,148.00	63.44%	\$93,420,432.00
TOTALES					100%	\$147,258,762

Valor en letras
Ciento cuarenta y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil setecientos sesenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAA Nro: AVAL-79411838
C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	147,258,762.00
Proporcional	0	147,258,762	Valor asegurable	147,258,762
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1069730723	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	YEISON DANIEL MARTIN ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1069730723	Teléfono	3204141574
Email	yeison.martin2980@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MARTIN VALERO HECTOR MANUEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19457372	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 3 MZ D				
Conjunto	NO				
Ciudad	Nariño	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN MIGUEL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	INMIUBLE UBICADO EN NARIÑO CUNDINAMARCA EN ZONA URBANA AL LADO DEL CEMENTERIO .				

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	105.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	84.00	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	105.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	84.00	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	16746000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE LOTE			M2	105.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	84.00	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	0	
Indice construcción			150.0	0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	7.00		
Fondo	15.00	Relación frente fondo	1:2.5		
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	Acuerdos 041 de 2000 y 017 de 2009
Area Del Lote	105.00
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	MIXTO
Uso Condicionado Norma	COMERCIO TIPO 1-2
Uso Prohibido Norma	INSTITUCIONAL
Tratamiento	EN DESARROLLO
Indice DeOcupacion	70
Indice DeContruccion	210
Antejardin	NO
AislamientoPosterior	3.00
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	TRES PISOS
Densidad	MEDIA
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0684	EscrituraDePropiedad	14/08/2020	segunda de Girardot	Girardot

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
307-49453	23/12/1996	25483010000000100000 3000000000	CASA LOTE

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Común uso exclusivo		24.00	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

Observación

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Regular		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Malo	400-500	Andenes	SI	Malo
Áreas verdes	Regular	400-500	Sardineles	SI	Malo
Estacionamiento	No hay	400-500	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Malo	mas de 500	Tipo de vía	5 VIAS ACCESO RECEBADAS.	
Escolar	Regular	400-500			
Comercial	Regular	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:	CASA DE UN PISO EN DESARROLLO CONTINUAS CON MUCHO LOTE PARA CONSTRUIR .				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	90%		
Licencia construcción	S/INF.				
Observación	CUMPLE NSR				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

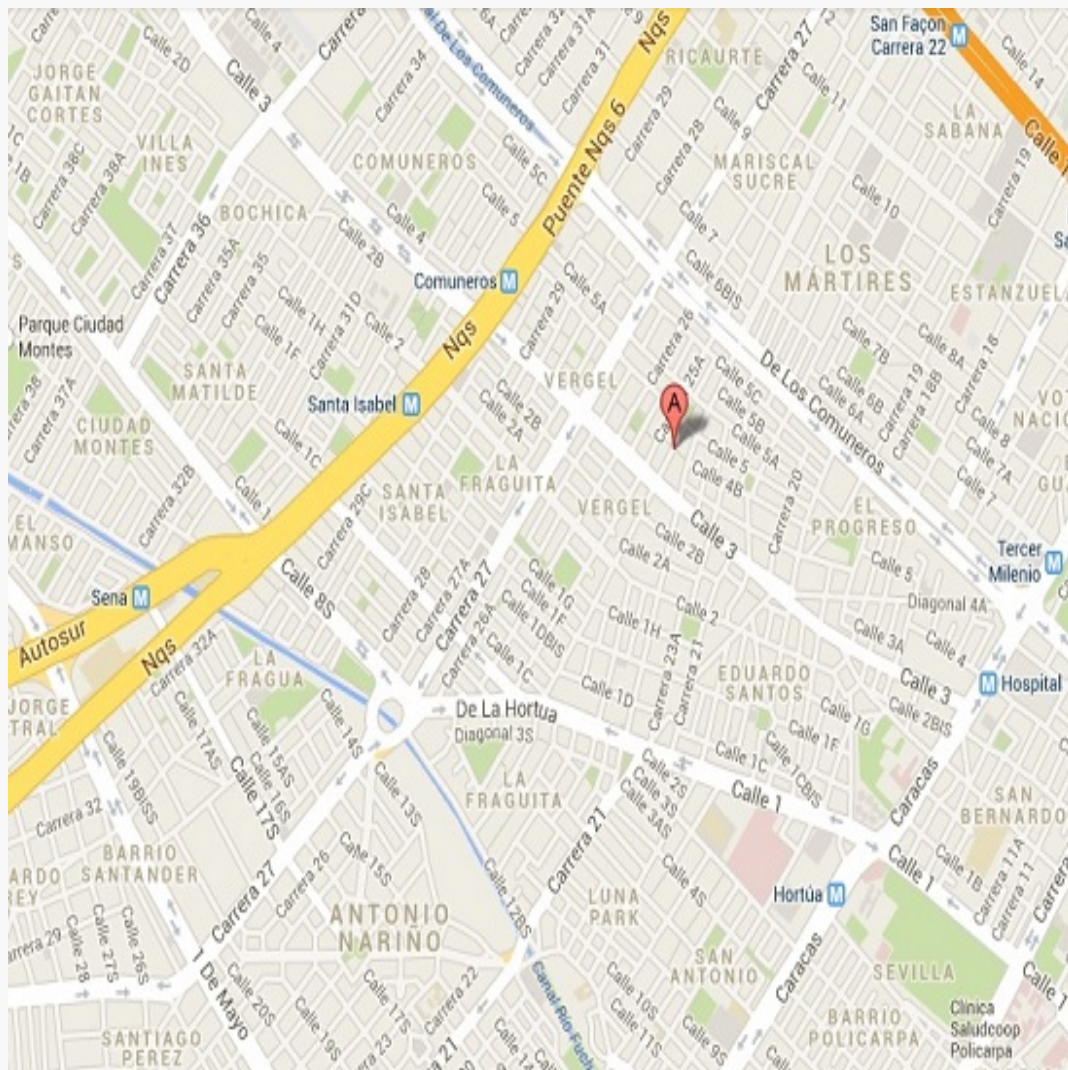
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	PISOS EN CERAMIC 50X50 PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS carpinteria en madera de puertas y ventanas pisos en granito lavado y tabletas de gres ,meson de acero inoxidable y granito pulido y brillado gabinetes superiores en madera e inferiores,senefa espacato en marcos de ventanas ,cielo raso en icopor y pvc,cascada,jacuzzi y pisina en fibra de vidrio ,barandas en madera ,carpinteria metalica en porton ,baños enchapados a 2,20 m de altura linea economica y cortina en division de baño .							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LT 3 MZ D | SAN MIGUEL | Nariño | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.397837
GEOGRAFICAS : 4° 23' 52.2126''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.824141
GEOGRAFICAS : 74° 49' 26.907''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE MEDIANERO san miguel	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	3202127089	84.00		\$	\$0
2	LOTE MEDIANERO san migue3l	\$42,000,000	0.95	\$39,900,000	3202127089	84.00		\$	\$0
3	LOTE ESQUINERO	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	3142306154	84.00		\$	\$0
4	LOTE MEDIANERO	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3202127089	140.00		\$	\$0
Del inmueble						105.00	84.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,750,000	\$508,929	1.05	1.0	1.05	\$534,375
2	\$39,900,000	\$475,000	1.05	1.0	1.05	\$498,750
3	\$42,750,000	\$508,929	1.05	1.0	1.05	\$534,375
4	\$71,250,000	\$508,929	0.95	1.0	0.95	\$483,482
					PROMEDIO	\$512,745.54
					DESV. STANDAR	\$25,741.59
					COEF. VARIACION	5.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$512,746.00	AREA	105.00	TOTAL	\$53,838,330.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,112,148.00	AREA	84.00	TOTAL	\$93,420,432.00
VALOR TOTAL	\$147,258,762.00					

Observaciones:

Enlaces:

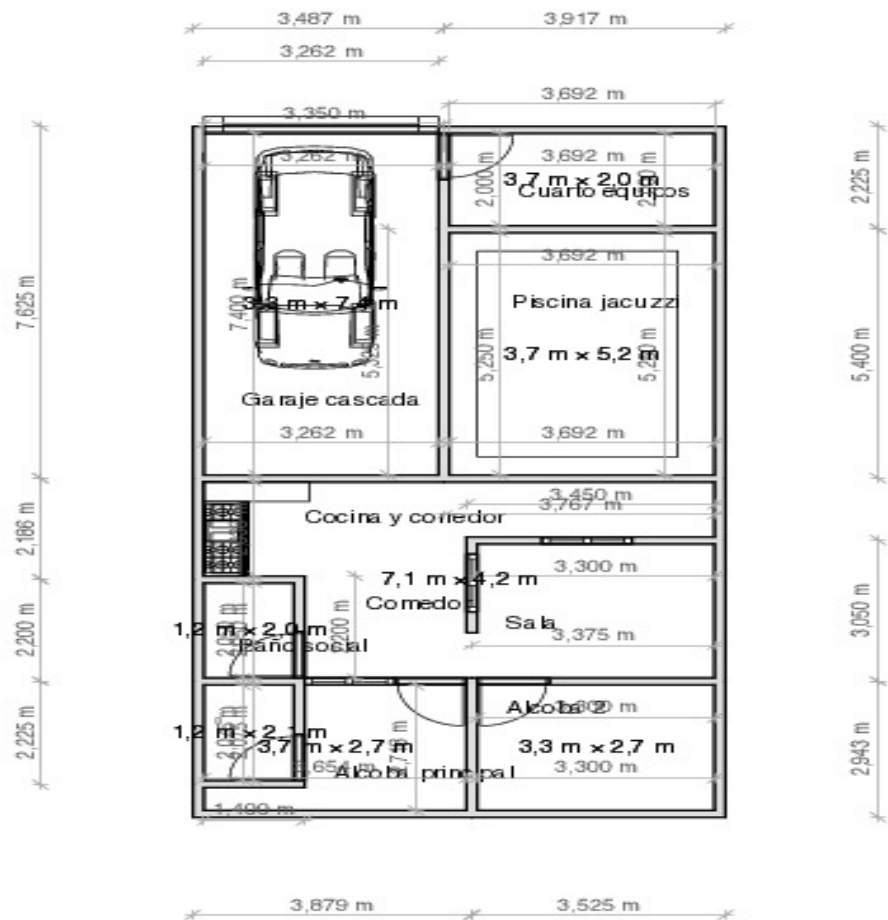
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	84.00
Area construida vendible	84.00
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$148,278,228
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,765,217
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	36.43 %
Valor reposición depreciado	\$1,122,148
Valor adoptado depreciado	\$1,122,148
Valor total	\$94,260,432

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Sala



Comedor



Cocina



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Piscinas-CJ



panorámica interior casa



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-1069730723



PIN de Validación: b51bDeBa


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 78411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-78411838.

Al ser(a) expedido de esta certificado al registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra inscrito en las siguientes categorías y abarcos:

RAA AVALUO: LRCAJA-1069730723 M.I.: 307-49453			
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Abr 2021	Régimen Régimen Acordado
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, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Acordado		
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
Barras ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Acordado		

Página 1 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avalúos https://www.raa.org.co	 AGENCIA NACIONAL DE REGISTRO DE VALORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b81b0a8a		
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Positivo		
RAA AVALUO: LRCAJA-1069730723 M.I.: 307-49453 Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Positivo		
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Positivo		
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 de 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, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares. Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Positivo		
Página 2 de 5		

	 Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co	 ANATIA INSTITUTO NACIONAL DE AVALUACIONES https://www.ana.org.co Calle 19 No 1A - 37 050 300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 505 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840
PIN de Validación: b61bDeBa		
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alcance Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Asociado		
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares RAA AVALUO: LRCAJA-1069730723 M.I.: 307-49453 Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares. Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Asociado		
Categoría 10 Samovianos y Animales Alcance Samovianos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Asociado		
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: 22 Abr 2021 Régimen: Régimen Asociado		
Categoría 12 Intangibles Alcance Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b5r1bDeBa		
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Asociativo	
Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. RAA AVALUO: LRCAJA-1069730723 M.I.: 307-49453 Régimen Asociativo 22 Abr 2021		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y exparticiales:		
• Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz, Avaluadores y Constructoras de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.		
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA Dirección: CALLE 18 NOB-88 Teléfono: 3184387887 Correo Electrónico: alitaball@gmail.com		
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.		
Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78411838.		
El(los) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago de derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: b51b0a8a



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 lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también pueda efectuarse ingresando al 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b51b0a8a

RAA AVALUO LRCAJA-1069730723 M.I.: 307-49453

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal