



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1106773911

Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	MANZANA 28 CASA 9 BARRIO JOSÉ MARÍA MELO	
Barrio	JOSE MARIA MELO	
Ciudad	Chaparral	
Departamento	Tolima	
Propietario	ANA CRISTINA ORTIZ RODRIGUEZ	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: YILMER NEDIS LOZANO DEVIA

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 **ANA CRISTINA ORTIZ RODRIGUEZ** ubicado en la MANZANA 28 CASA 9 BARRIO JOSÉ MARÍA MELO JOSE MARIA MELO, de la ciudad de Chaparral .

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 \$169,632,000.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y nueve millones seiscientos treinta y dos 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	72.00	M2	\$929,000.00	39.43%	\$66,888,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	72.00	M2	\$1,427,000.00	60.57%	\$102,744,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$169,632,000</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y nueve millones seiscientos treinta y dos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	169,632,000.00
Proporcional	0	169,632,000	Valor asegurable	169,632,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11067 73911	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	YILMER NEDIS LOZANO DEVIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1106773911	<b>Teléfono</b>	3202164752
<b>Email</b>	yilmerlozano1988@hotmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	ANA CRISTINA ORTIZ RODRIGUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	0	<b>Documento</b>	38015131	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	MANZANA 28 CASA 9 BARRIO JOSÉ MARÍA MELO				
<b>Conjunto</b>	casa medianera				
<b>Ciudad</b>	Chaparral	<b>Departamento</b>	Tolima	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	JOSE MARIA MELO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	SE LOCALIZA EN EL BARRIO JOSE MARIA MELO CASAS DE INTERES SOCIAL DE FORMA CONTINUA. SOBRE UNA VIA PEATONAL .				

## 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	72.00	AREA DE TERRENO	M2	S/INF
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	S/INF
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/INF

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	72.00	AREA DE LOTE	M2	72.00
AREA DE COSTRUCCION.00	M2	72.00	AREA DE CONSTRUCCION	M2	72.00

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	70	0			
Indice construcción	250.00	0			

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6.00		
------------------	-------------	--------	------	--	--

Fondo	12	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 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

<b>Area Del Lote</b>	72.00
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	comercio 1,2
<b>Uso Condicionado Norma</b>	MIXTO
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDADO
<b>Indice DeOcupacion</b>	70
<b>Indice DeContruccion</b>	210
<b>Antejardin</b>	NO
<b>AislamientoPosterior</b>	3 METROS
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos
<b>Densidad</b>	MEDIA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0759	EscrituraDePropiedad	13/08/2014	UNICA DE PURIFICACION	Chaparral

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
355-43563	05/09/2002	73168010200000537000	CASA 9000000000

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Regular		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Malo
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	VIA PEATONAL	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	BARRIO INTERES SOCIAL CASAS CONTINUAS SE ACCEDE CASA POR VIA PEATONAL DE 4M ANCHO SIN DEFINICION CLARA PERFIL URBANO.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	98%		
Licencia construcción	S/INF.				
Observación	CUMPLE NSR				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	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: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

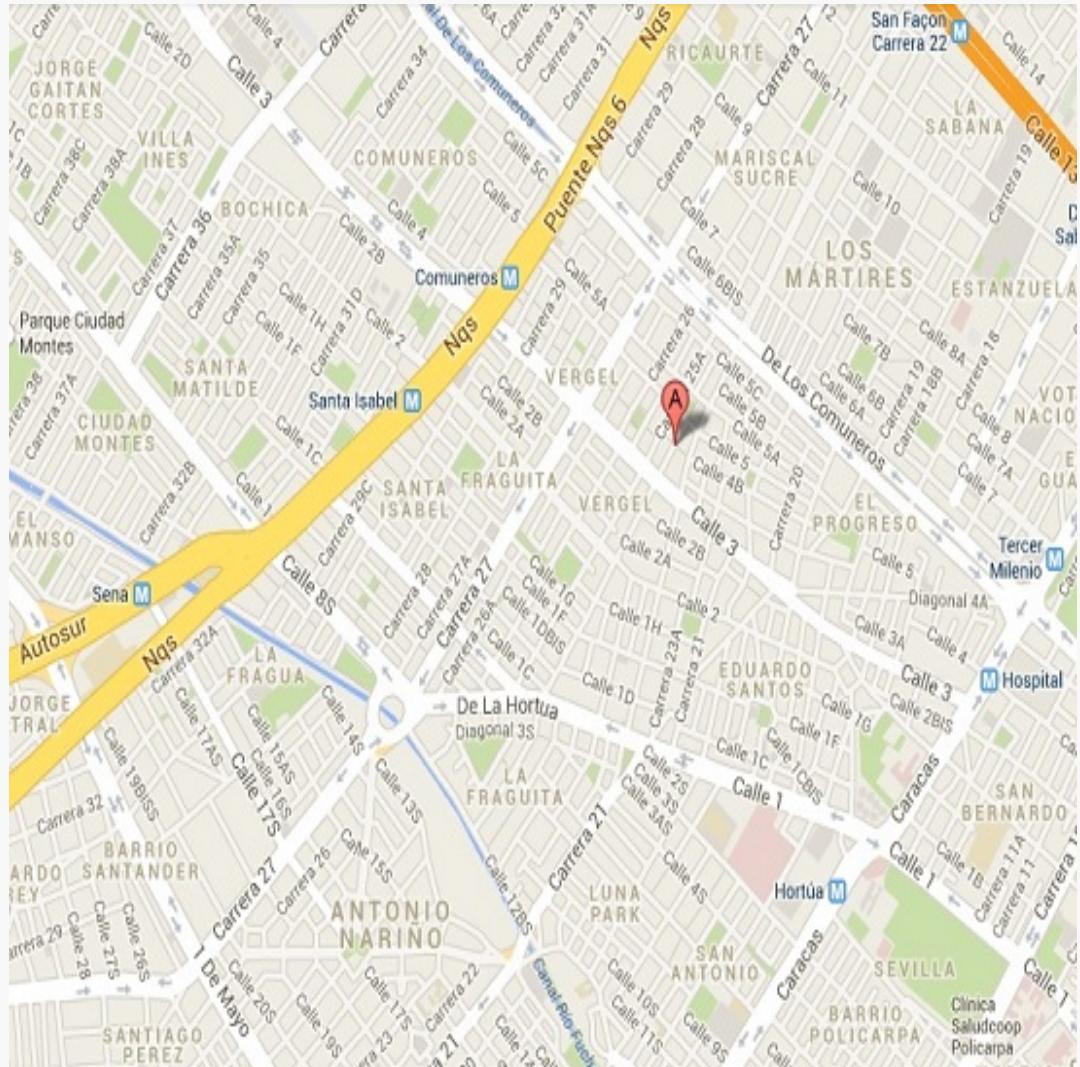
## ACABADOS

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

Observación	ENCHAPE EN TABLETA DE CERAMICA,PAREDES PAÑETADAS ESTUCADAS Y PINTADAS ,ENCHAPE DE PARED DE BAÑO Y SALPICADERO COCINA,LAVADERO EMNCHAPADO EN BALDOSIN,PISOS PATIO Y ANDEN EN SIMPLEMENTE ALISTADO,MESON ENCHAPADO EN PORCELANATO CON GABINETE SUPERIOR EN MADERA E INFERIOR SOLAMENTE ENCHAPADO,SIN CLOSER SOLO EN LA ALCoba PRINCIPAL,BAÑO LINEA BAJA CON DIVISION Y PUERTA EN ACRILICO,CARPINTERIA METALICA DE PUERTAS REJAS Y VENTANAS,ANDEN ENCHAPADO EN TABLETA DUROPISO.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** MANZANA 28 CASA 9 BARRIO JOSÉ MARÍA MELO | JOSE MARIA MELO | Chaparral | Tolima



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.729966  
GEOGRAFICAS : 3° 43' 47.8776''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.482730  
GEOGRAFICAS : 75° 28' 57.828''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE MEDIANERO	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3152927368	72.00		\$	\$0
2	CASA MEDIANERA MANZANA 29	\$110,000,000	1	\$110,000,000	3123778048	72.00	72.00	\$550,000	\$39,600,000
3	CASA MEDIANERA	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	3502728897	72.00	72.00	\$550,000	\$39,600,000
4	CASA MEDIANERA	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3133534903	72.00	72.00	\$550,000	\$39,600,000
Del inmueble						72.00	72.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$66,500,000	\$923,611	1.0	1.0	1.00	\$923,611
2	\$70,400,000	\$977,778	1.0	1.0	1.00	\$977,778
3	\$63,900,000	\$887,500	1.0	1.0	1.00	\$887,500
4	\$64,900,000	\$901,389	1.0	1.0	1.00	\$901,389
					PROMEDIO	\$922,569.44
					DESV. STANDAR	\$39,696.88
					COEF. VARIACION	4.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$922,569.00	AREA	72.00	TOTAL	\$66,424,968.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$54,000,000.00
VALOR TOTAL		\$120,424,968.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

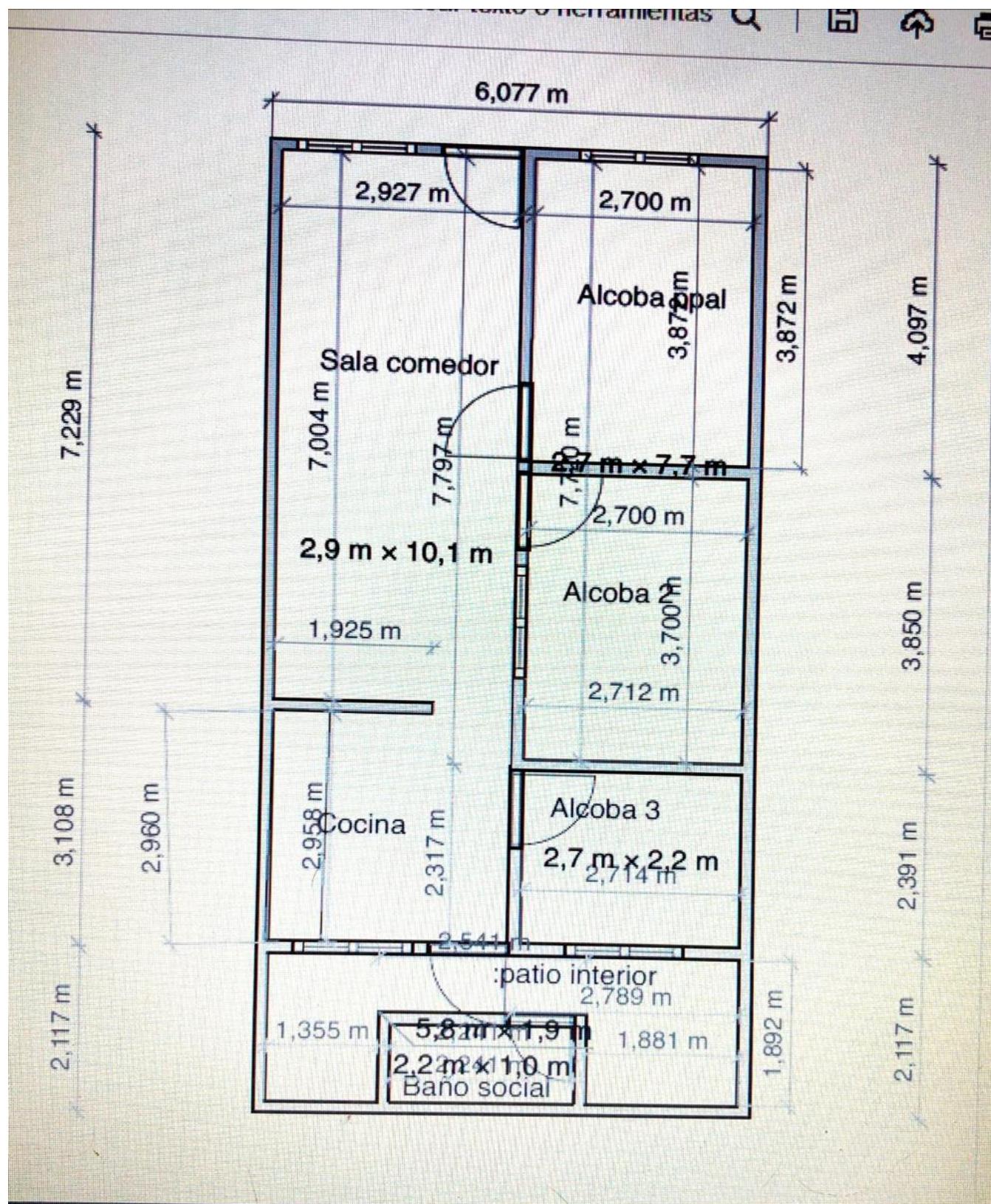
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.00
Area construida vendible	72.00
Valor M2 construido	\$2,012,483
Valor reposición M2	\$144,898,776
Valor reposición presupuesto M2	\$2,012,483
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,012,483
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fitto y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,427,052
Valor adoptado depreciado	\$1,427,000
<b>Valor total</b>	<b>\$102,744,000</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



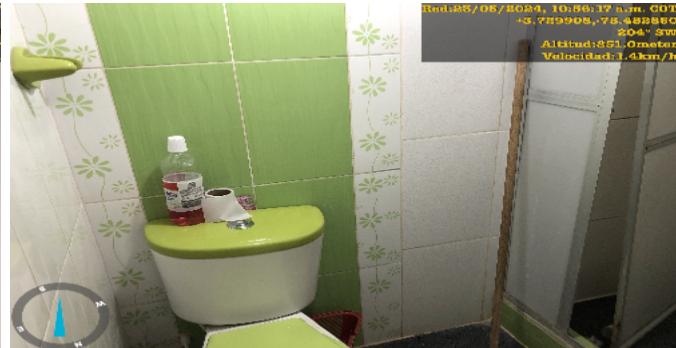
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 --- 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-1106773911**



PIN de Validación: 01000005



Registro Abierto de Avaluadores

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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Código de Ética - Dto. 300  
Reglado G.C. - Decreto 1000  
Límites prácticos de atención A.M.R.  
En Bogotá 1000 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 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 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-78411838.

RAA AVALUO: LRCAJA-1106773911 M.I.: 355-43563

#### 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  
29 Mayo 2018

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
07 Abr 2021

Regímen  
Regímen Asisténtico

#### 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  
22 Abr 2021

Regímen  
Regímen Asisténtico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Blas ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. 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

Regímen  
Regímen Asisténtico



PIN de Validación: 01890086



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



<https://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

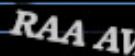
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de Infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



Categoría 5 Edificios, Obra Civil, Arquitectónicos y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen 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 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, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 01890086



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



autoridadnacionaldeaeronautica  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-100, Edificio 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de aeronaves A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles de colección, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### 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

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 12: Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: 01890085



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regímen  
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

#### Alcance

- Dato amargante, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1106773911** Regímen  
22 Abr 2021

**M.I.: 355-43563**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz, Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 18 NOS 4-22

Teléfono: 3184337887

Correo Electrónico: altrabotil@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(s) señor(es) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 79411836

El(s) señor(es) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuestión de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 01390085



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 569 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

01390085

*RAA AVALUOS* LRCAJA-1106773911 M.I.: 355-43563

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con el informe que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal