



QR validez del avalúo



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

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: CI 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
TOTALES					100%	\$169,632,000

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1106773911	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	YILMER NEDIS LOZANO DEVIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1106773911	Teléfono	3202164752
Email	yilmerlozano1988@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANA CRISTINA ORTIZ RODRIGUEZ				
Tipo identificación	0	Documento	38015131	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MANZANA 28 CASA 9 BARRIO JOSÉ MARÍA MELO				
Conjunto	casa medianera				
Ciudad	Chaparral	Departamento	Tolima	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	JOSE MARIA MELO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	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</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><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		
AREA DE TERRENO		M2	72.00		
AREA CONSTRUIDA		M2	72.00		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	S/INF		
AREA CONSTRUIDA		M2	S/INF		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	S/INF		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE LOTE		M2	72.00		
AREA DE COSTRUCION.00		M2	72.00		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE LOTE		M2	72.00		
AREA DE CONSTRUCCION		M2	72.00		
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		70	0		
Indice construcción		250.00	0		
Forma Geometrica	RECTANGULA R	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	
Area Del Lote	72.00
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	comercio 1,2
Uso Condicionado Norma	MIXTO
Uso Prohibido Norma	INSTITUCIONAL
Tratamiento	CONSOLIDADO
Indice DeOcupacion	70
Indice DeContruccion	210
Antejardin	NO
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	MEDIA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

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 9000000000	CASA

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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
Observación:	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	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia 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
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

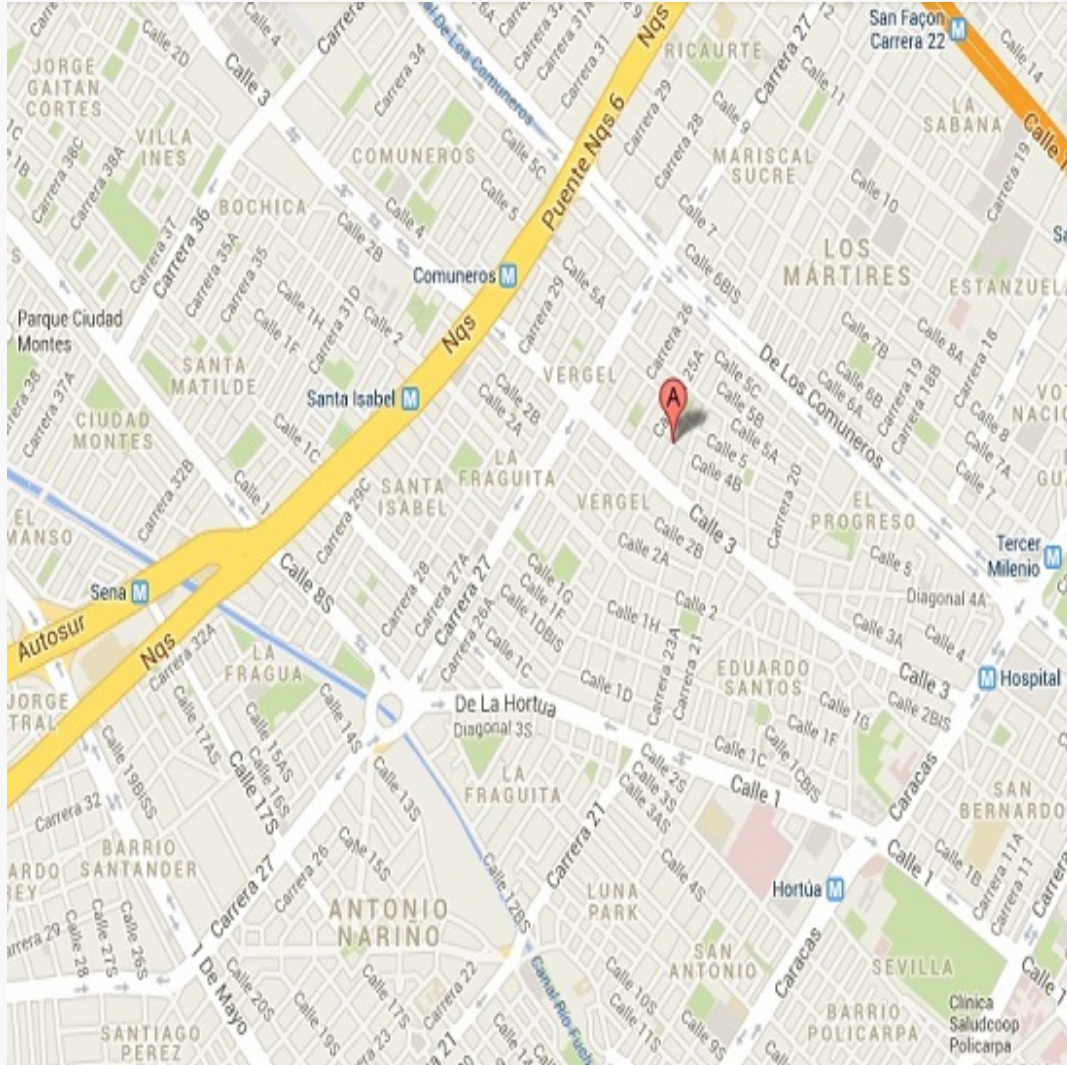
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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:

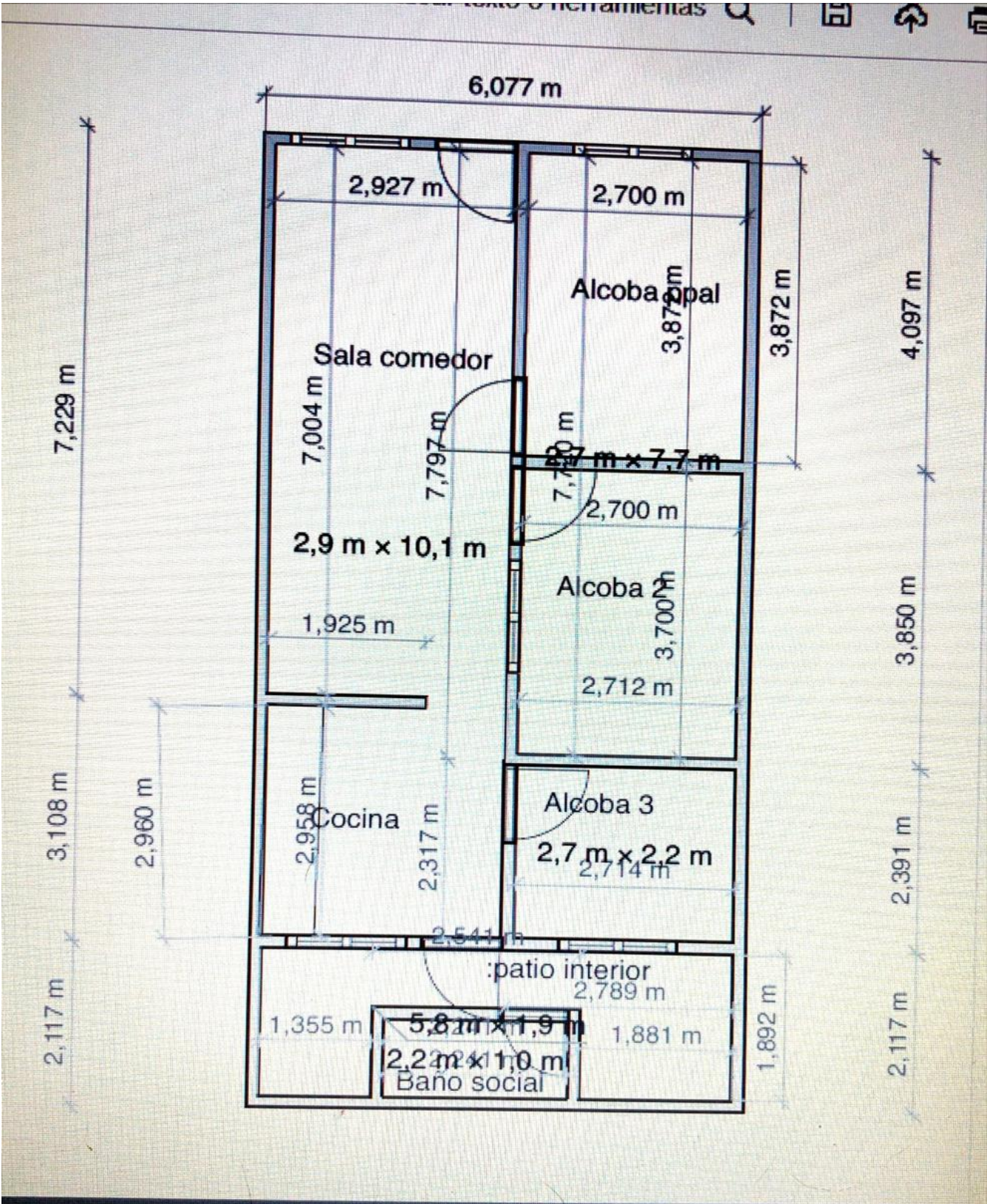
REPOSICION

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
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,427,052
Valor adoptado depreciado	\$1,427,000
Valor total	\$102,744,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN


Plano






FOTOS General

Foto Selfie




Red:83/08/8084, 10:51:58 a.m. GMT  
+3.729973, -78.482701  
198° S  
Altitud:851.0meter  
Velocidad:0.0km/h

Vía frente al inmueble




Red:83/08/8084, 10:53:03 a.m. GMT  
+3.729988, -78.482706  
198° S  
Altitud:851.0meter  
Velocidad:0.9km/h

Entorno




Red:83/08/8084, 10:55:10 a.m. GMT  
+3.729760, -78.481669  
121° 20  
Altitud:845.7meter  
Velocidad:0.9km/h

Entorno




Red:83/08/8084, 10:55:10 a.m. GMT  
+3.729988, -78.482706  
198° S  
Altitud:851.0meter  
Velocidad:0.9km/h

Entorno




Red:83/08/8084, 10:55:50 a.m. GMT  
+3.729988, -78.482706  
198° S  
Altitud:851.0meter  
Velocidad:0.9km/h

Entorno




Red:83/08/8084, 10:56:50 a.m. GMT  
+3.730055, -78.482719  
198° S  
Altitud:851.9meter

Entorno



Red:83/08/8084, 10:58:57 a.m. GMT  
+3.730040, -78.482655  
198° S  
Altitud:851.0meter

Contador de Energia



Red:83/08/8084, 10:59:03 a.m. GMT  
+3.729988, -78.482784  
198° S  
Altitud:851.0meter  
Velocidad:0.0km/h

16 / 25



## 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 --- **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-1106773911





PIN de Validación: 8730085

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800768814-2

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:

<b>AVALUO: LRCAJA-1106773911 M.I.: 355-43563</b>			
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Abr 2021	Régimen Régimen Acordado
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Acordado		
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Acordado		

Página 1 de 5

 PIN de Validación: 87300885	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluaciones <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES DE INMUEBLES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 40 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1106773911 M.I.: 355-43563</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluya centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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, 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, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		

 <p>PIN de Validación: 8730085</p>	 <p><b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluaciones <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a></p>	 <p><b>ANA</b> Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840</p>
<p><b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b></p> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1106773911 M.I.: 355-43563</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 10 Samovianias y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Samovianias, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 22 Abr 2021      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul> <p>Página 3 de 5</p>		

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> 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: 87300885		
Fecha de Inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1106773911 M.I.: 355-43563</b></p> <p><small>Régimen Asociativo</small></p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>		
<p><b>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</b></p>		
<p><b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b></p>		
<p>Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA          Dirección: CALLE 18 NOB-88          Teléfono: 3184387887          Correo Electrónico: alitaball@gmail.com</p>		
<p><b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b>          Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial          Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.</p>		
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
Página 4 de 5		





PIN de Validación: 87380885



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

87380885

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

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

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal