



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	03/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 21 # 14 - 90 CO FORESTA ETAPA UNO TORRE DOS 2 APTO 208,CALLE 21 # 14 90 CONJUNTO RESIDENCIAL FORESTA ETAPA 2 PARQUEADERO 746
Barrio	Calambeo
Ciudad	Ibagué
Departamento	Tolima
Propietario	Ramirez De Bonilla Nohora Judith Patricia - Ramirez Gomez Luz Stella - Ramirez Gomez Maria Del Rosario

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: NATALY ANDREA MENDEZ BRIÑEZ

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 **Ramirez De Bonilla Nohora Judith Patricia - Ramirez Gomez Luz Stella - Ramirez Gomez Maria Del Rosario** ubicado en la CL 21 # 14 - 90 CO FORESTA ETAPA UNO TORRE DOS 2 APTO 208, CALLE 21 # 14 90 CONJUNTO RESIDENCIAL FORESTA ETAPA 2 PARQUEADERO 746 Calambeo, de la ciudad de Ibagué.

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 \$401,533,192.00 pesos m/cte (Cuatrocientos un millones quinientos treinta y tres mil ciento noventa 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL****AMPARTAMENTO 208 TR 2**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 208 TR 2	84.41	M2	\$4,520,000.00	100.00%	\$381,533,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$381,533,200</b>

Valor en letras

Trescientos ochenta y un millones quinientos treinta y tres mil doscientos Pesos Colombianos

**GARAJE 746**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	GARAJE 746	12	M2	\$1,666,666.00	100.00%	\$19,999,992.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$19,999,992</b>

Valor en letras

Diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y dos Pesos Colombianos

Valor comercial total: **\$401,533,192**

Valor en letras: Cuatrocientos un millones quinientos treinta y tres mil ciento noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

RAA Nro: AVAL-1075278606

C.C: 1075278606

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	19,999,992.00
Proporcional	0	401,533,192	Valor asegurable	401,533,192
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-65634 733	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<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>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	NATALY ANDREA MENDEZ BRIÑEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	65634733	<b>Teléfono</b>	3112219481
<b>Email</b>	namendez2905@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Ramirez De Bonilla Nohora Judith Patricia - Ramirez Gomez Luz Stella - Ramirez Gomez Maria Del Rosario				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	38240210 - 38233278 - 65731747	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 21 # 14 - 90 CO FORESTA ETAPA UNO TORRE DOS 2 APTO 208,CALLE 21 # 14 90 CONJUNTO RESIDENCIAL FORESTA ETAPA 2 PARQUEADERO 746				
<b>Conjunto</b>	Forestá				
<b>Ciudad</b>	Ibagué	<b>Departamento</b>	Tolima	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Calambeo	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>Nota 1: En el momento de la visita se evidencio que en la fachada del conjunto NO cuenta con la descripción de su nomenclatura (Calle 21 # 14 - 90), solo indica el nombre del conjunto (FORESTA).</p> <p>Nota 2: Se accede al conjunto por la calle 21 por vía pavimentada, de dirección sur a norte, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<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 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	93	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	84.41	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	84.41
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona, que permite edificaciones de altura.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Nota 1: El área privada liquidada en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 5326 de la notaría séptima del círculo de Ibagué con fecha del 15 de diciembre del año 2021 y concuerda con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado no. 350-275559 (AP 208 TR 2) área privada 84.41 m2.				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5326	EscrituraDePropiedad	15/12/2021	7	Ibagué

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-275559	14/07/2024		7300101070000019 30902900000545	Apartamento

**Observación**

Según folio de matrícula No. 350-275559 del 14 de julio de 2024, en la anotación No. 009 con fecha del 27-12-2021 Radicación: 2021-350-6-28756. El predio cuenta con hipoteca por medio de escritura pública No. 5326 del 15-12-2021 de la notaría séptima de Ibagué.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado	350-2755	12 59	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

**Observación**

Nota 1: El área privada liquidada en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 5326 de la notaría séptima del círculo de Ibagué con fecha del 15 de diciembre del año 2021 y concuerda con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado no. 350-279364 (GJ 746) área privada 12 m<sup>2</sup>.

Nota 2: El garaje se encuentra en óptimas condiciones cuenta con su correcta nomenclatura.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	478		<b>Fecha escritura</b>	02/03/2021	
<b>Notaria escritura</b>	3		<b>Ciudad escritura</b>	Ibagué	
<b>Valor administración</b>		<b>Total unidades</b>	648	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	12	<b>Porteria</b>	Si

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	Si
<b>Club</b>	Si	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sótanos</b>	2				
<b>Observación</b>	Escritura: 478, Fecha escritura: 02/03/2021, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 648, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Nro. Ascensores: 2				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	SI	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2021	<b>Edad Inmueble</b>	3 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 478 del 02/03/2021 de la notaría 3 de Ibagué.				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.</p>				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

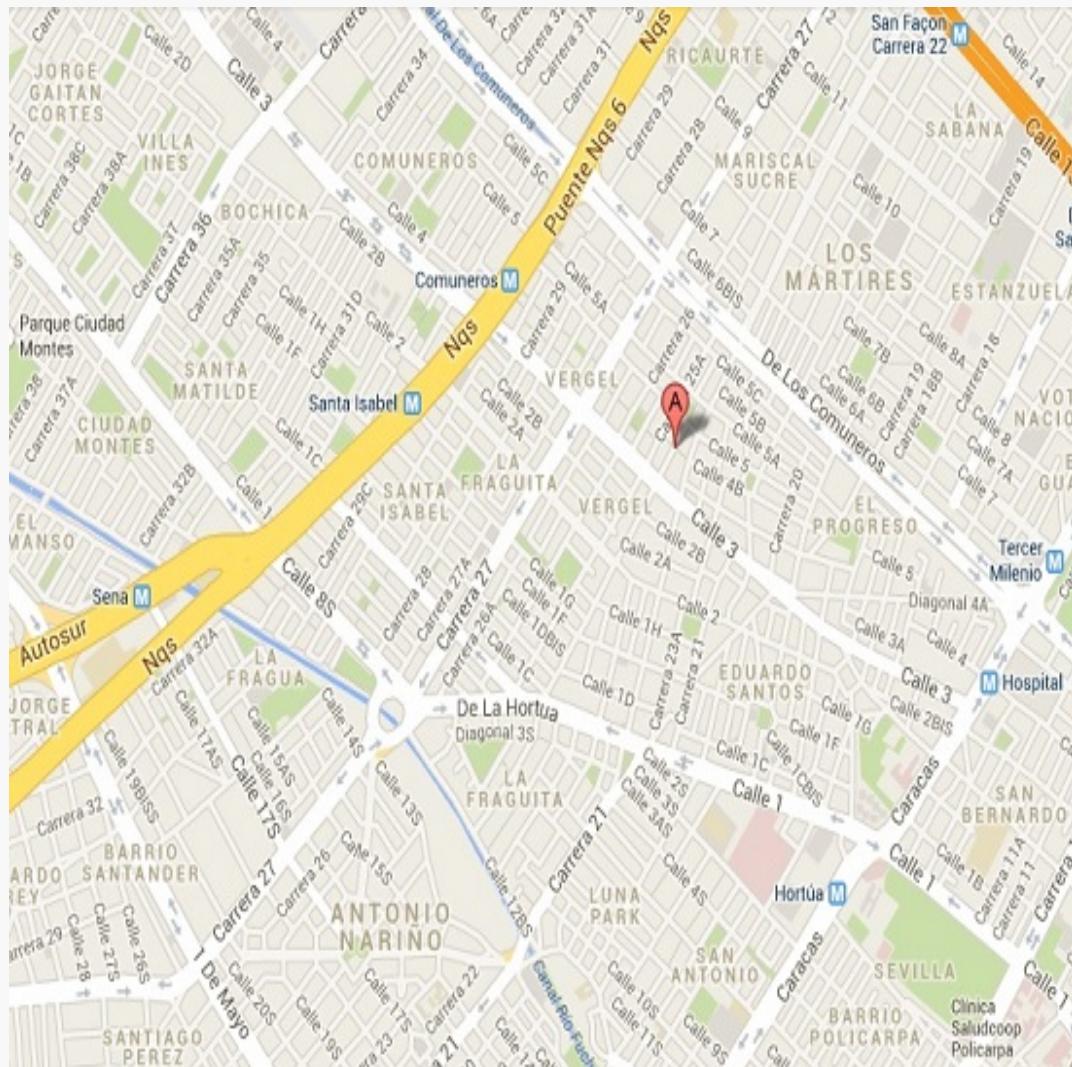
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closest</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	3	<b>Jardin</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica, baños enchapados con división en vidrio templado, cocina integral con mueble superior de pared a pared, mesón en granito pulido, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.
--------------------	--

**Dirección:** CL 21 # 14 - 90 CO FORESTA ETAPA UNO TORRE DOS 2 APTO 208,CALLE 21 # 14 90 CONJUNTO RESIDENCIAL FORESTA ETAPA 2 PARQUEADERO 746 | Calambeo | Ibagué | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.453853  
GEOGRAFICAS : 4° 27' 13.8702''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.226546  
GEOGRAFICAS : 75° 13' 35.565''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 21 # 14 - 90 TR 6 AP 701 FORESTA	7	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,705,583.76	3244921513
2	CL 21 # 14 - 90 FORESTA		\$415,000,000	0.95	\$394,250,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,433,716.38	6017868754
3	CL 21 # 14 - 90 FORESTA		\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,602,535.24	310 5846511
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>	.	.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	55	49.25	1	1	1	1	1	1	\$4,705,583.76
2	3	93	84.41	1	1	1	1	1	1	\$4,433,716.38
3	3	93	84.41	1	1	1	1	1	1	\$4,602,535.24
<b>3 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$4,580,611.79</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$137,253.22</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>3.00%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,717,865.01</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$398,234,985.72</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,443,358.57</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$375,063,897.23</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$381,533,200.00</b>		

**Observaciones:**

Para determinar el valor comercial por metro cuadrado de área privada, se analizaron cuatro datos de mercado, los cuales se encuentran situados dentro del mismo conjunto residencial, presentando características similares en cuanto a distribución, acabados, áreas, modalidad constructiva y ubicación.

Haciendo un análisis detallado de los datos de mercado encontrados, podemos observar que el valor por metro cuadrado de área privada dentro del conjunto foresta varía de acuerdo al área privada con la que cuenten los inmuebles, donde los inmuebles con áreas privadas superiores, cuentan con un valor por metro cuadrado de área privada inferior, como se puede observar en las ofertas no. 2 y 3. De acuerdo a lo anterior se decide adoptar un valor por metro cuadrado de área privada similar al promedio estadístico de las ofertas No. 2 y 3, ya que cuentan con áreas similares al bien evaluado, es decir un valor por m<sup>2</sup> de \$4.518.126 y se redondea a \$4.520.000.

**Enlaces:**2.[https://casas.mitula.com.co/afinform/24301256-7b9e-9248133c2e88-be4d-190a07a7725?pagina=1&pos=5&1\\_sec=1&1\\_pr=2&1\\_pvid=d2e98d5d-2dca-4cce-bbe5-97735c310478](https://casas.mitula.com.co/afinform/24301256-7b9e-9248133c2e88-be4d-190a07a7725?pagina=1&pos=5&1_sec=1&1_pr=2&1_pvid=d2e98d5d-2dca-4cce-bbe5-97735c310478)3.<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-na-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/10222-M5074678>

Plano

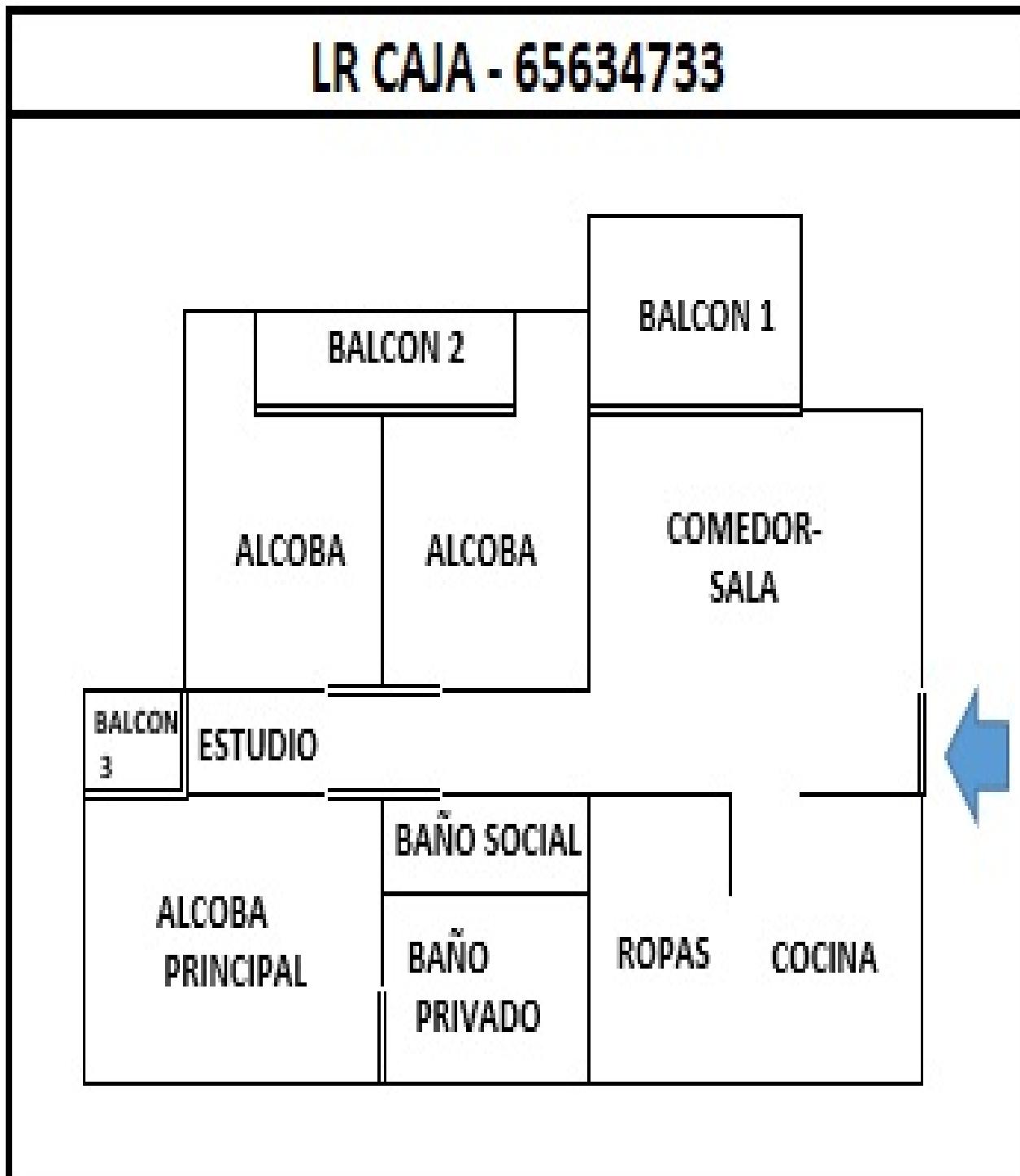


Foto Selfie



Foto Selfie



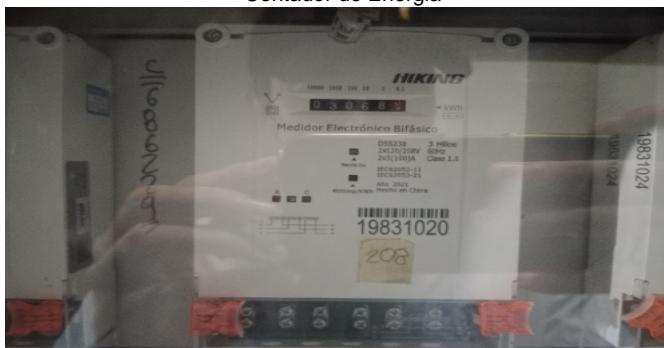
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



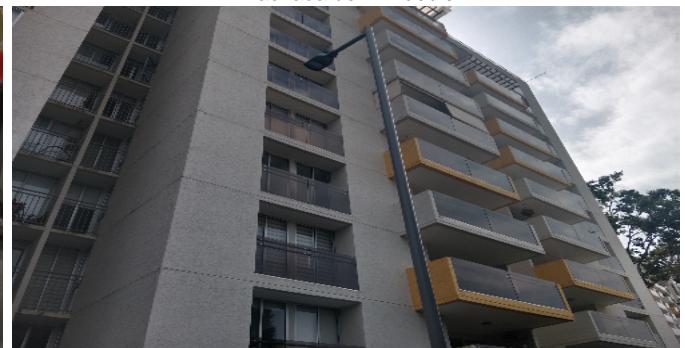
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



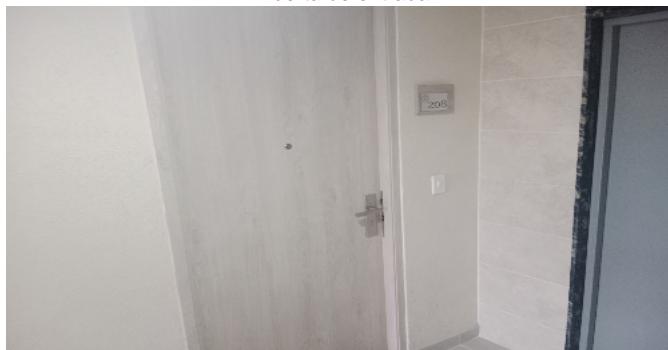
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



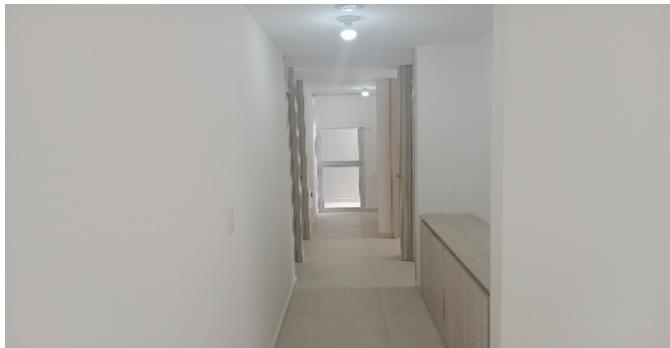
Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



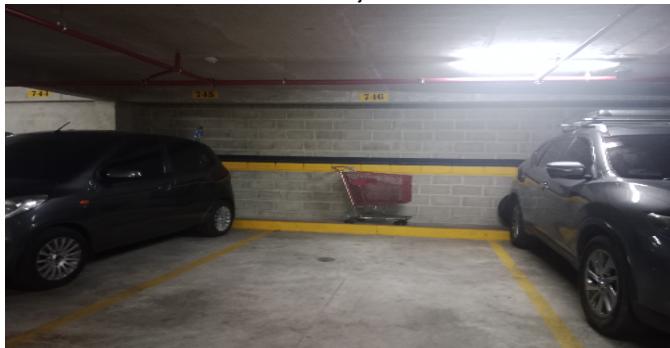
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



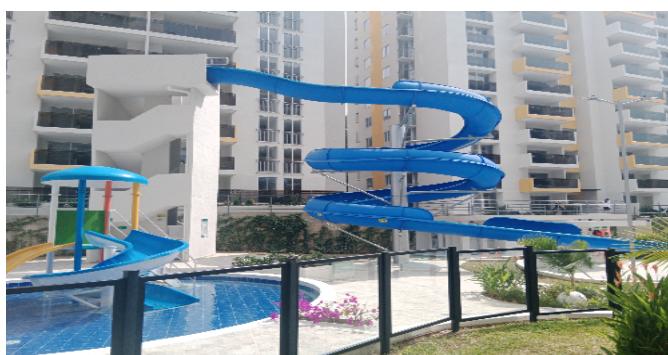
Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



**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 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.

**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.

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 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-65634733**



PIN de Validación: ba4d1b2e



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

##### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

###### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos 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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

##### Categoría 2 Inmuebles Rurales

###### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, 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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

###### Alcance

- Bienes 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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba4d1b2e



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones  
http://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
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 e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba4d1b2e



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



#### 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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### 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: ba4d1b2e



Fecha de inscripción  
25 Oct 2021      Régimen  
Régimen Académico



#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-65634733 M.I.: 350-275559  
25 Oct 2021      Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307  
Teléfono: 3182302229  
Correo Electrónico: juancamilo.huergo1994@outlook.es

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

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(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de auto regulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: ba4d0b2e



**PIN DE VALIDACIÓN**

ba4d0b2e

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

*Alexandria Suarez*  
Firma: RAA AVALUO: LRCAJA-65634733 M.I.: 350-275559  
Alexandria Suarez  
Representante Legal