



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1 APTO 1401, KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132 EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32		
Barrio	Poblado		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	GARCIA RODRIGUEZ BLANCA EMILIA - YOSA GARCIA SANTIAGO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NYDIA TERESA MONTAÑEZ CARDENAS

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 **GARCIA RODRIGUEZ BLANCA EMILIA - YOSA GARCIA SANTIAGO** ubicado en la CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1 APTO 1401, KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132 EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32 Poblado, 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 \$174,390,420.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones trescientos noventa mil cuatrocientos veinte).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1401 TR 1	59.61	M2	\$2,590,000.00	88.53%	\$154,389,900.00
Area Privada	GARAJE 3 32	10.80	M2	\$1,851,900.00	11.47%	\$20,000,520.00
TOTALES					100%	\$174,390,420
Valor en letras Ciento setenta y cuatro millones trescientos noventa mil cuatrocientos veinte 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	174,390,420.00
Proporcional	0	174,390,420	Valor asegurable	174,390,420
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-46457685	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	NYDIA TERESA MONTAÑEZ CARDENAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	46457685	Teléfono	3142999342
Email	nydia.montanez1261@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	GARCIA RODRIGUEZ BLANCA EMILIA - YOSA GARCIA SANTIAGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28680625 - 1110470448	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1 APTO 1401, KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132 EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32				
Conjunto	Mirador de los andes				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Poblado	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Nota 1: En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado. Nota 2: Se accede al conjunto por la calle 93 por vía pavimentada, de dirección norte a sur, se encuentra el acceso al conjunto a mano izquierda. Nota 3: en el momento de la visita se evidencio que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	14																																												
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>60.24</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.61</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>59.61</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.61</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	60.24	AREA PRIVADA	M2	59.61	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.61	AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	60	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.61	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	60.24																																													
AREA PRIVADA	M2	59.61																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
AREA LIBRE COMUN	M2																																														
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.61																																													
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	60																																													
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.61																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																																														
Actualidad edificadora	Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble así como las condiciones de la urbanización residencial, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor.																																														
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																																														
Reglamentación urbanística:	Nota 1: Las áreas privadas liquidadas en el presente informe corresponden a las consignadas en la escritura pública no. 2207 de la notaría tercera del círculo de Ibagué con fecha del 22 de septiembre del año 2017 y concuerda con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado no. 350-234996 (AP 1401 TR 1) área privada 59.61 m2. Nota 2: El inmueble avaluado se encuentra sometido a propiedad horizontal mediante escritura publica No. 1057 del 26 de mayo de 2017 de la notaria tercera de Ibagué.																																														

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2207	EscrituraDePropiedad	22/09/2017	3	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-234674	24/08/2024		7300101130000003 20901900000150	Apartamento
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado	350-234996	10.80	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	si	1
Observación	Nota 1: El garaje se encuentra en óptimas condiciones cuenta con su correcta nomenclatura. Nota 2: segun folio de matricula No. 350-234996 en la anotaciones No.1, 2 y 3 el garaje cuenta con servidumbre de aguas.								

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

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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	100-200	Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	No hay				
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1057		Fecha escritura	26/05/2017	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	ibague	
Valor administración	180.000	Total unidades	527	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	17	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1057, Fecha escritura: 26/05/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: ibague, Administración: 180.000, Total unidades: 527, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

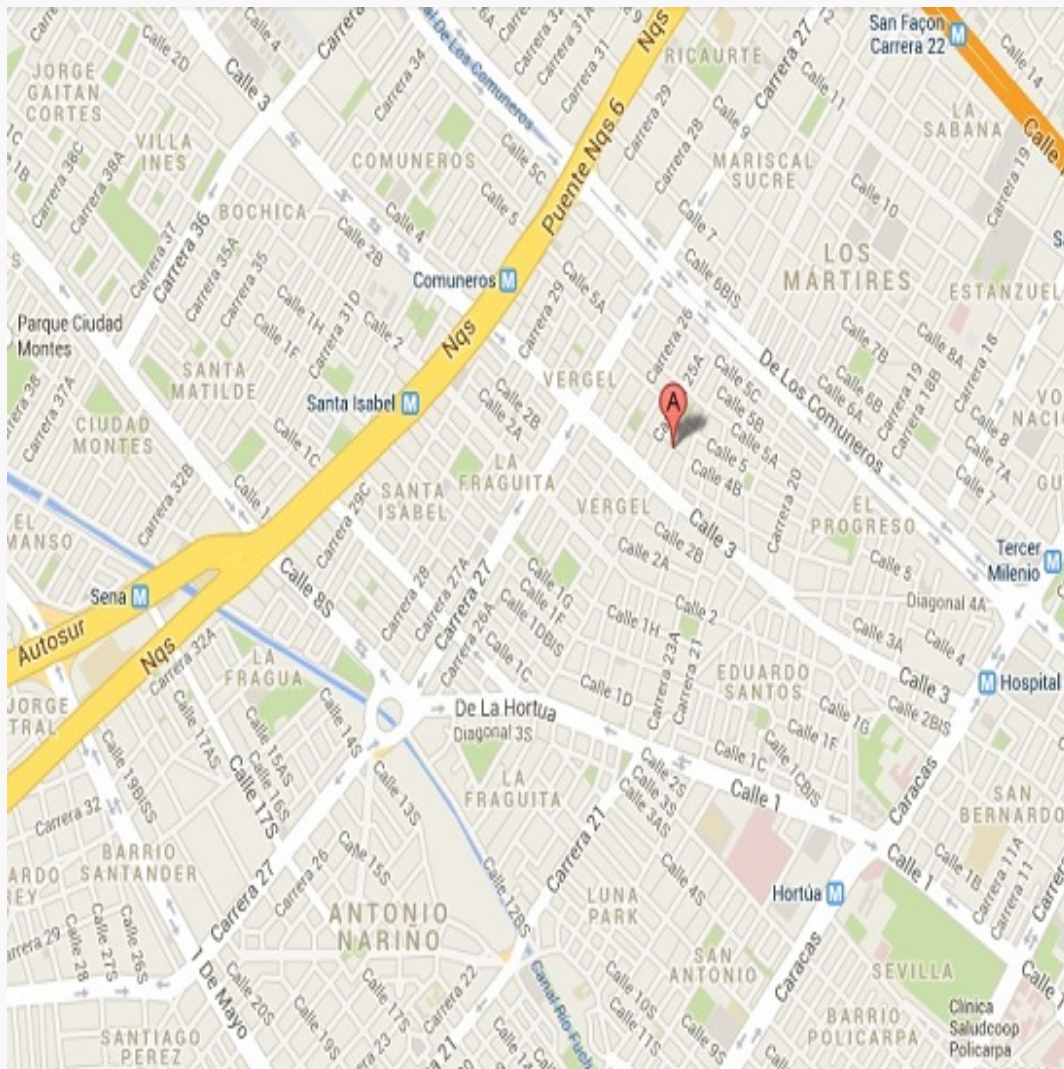
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1057 del 26/05/2017 de la notaria 3 de Ibagué.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0

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

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica, baño social enchapado con división en vidrio templado, cocina integral con mueble superior e inferior, cuenta con estufa enpotrada y extractor de aire, mesón en acero granito, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.
-------------	---



MAGNA SIRGAS: 4.417492
GEOGRAFICAS : 4° 25' 2.9712''

MAGNA SIRGAS: -75.178751
GEOGRAFICAS : 75° 10' 43.5036''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 5 AP 904	9	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,605,386.42	3175006951
2	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 1 AP 501	5	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,533,132.02	3214902003
3	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 6 AP 1306	13	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,611,940.30	3142270222 3209486439
4	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 5 AP 407	4	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,811,570.69	3182949184
Del inmueble		14		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7		59.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,605,386.42
2	7	60.24	59.61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,533,132.02
3	7		72.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,611,940.30
4	7		73.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,811,570.69
	7 años									
									PROMEDIO	\$2,640,507.36
									DESV. STANDAR	\$119,501.30
									COEF. VARIACION	4.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,760,008.66	TOTAL	\$164,524,116.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,521,006.06	TOTAL	\$150,277,170.94
VALOR TOTAL	\$154,389,900.00			

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 dentro del conjunto residencial mirador de los andes varía de acuerdo al área privada con la que cuentan los apartamentos, donde los inmuebles con áreas inferiores cuentan con un valor por metro cuadrado de área privada inferior, por ende, se decide adoptar un valor por metro cuadrado de

área privada similar al promedio estadístico de las ofertas no. 1 y 2 dando un valor promedio de \$ 2.591.421 y se redondea a \$2.590.000.

Enlaces:

Plano

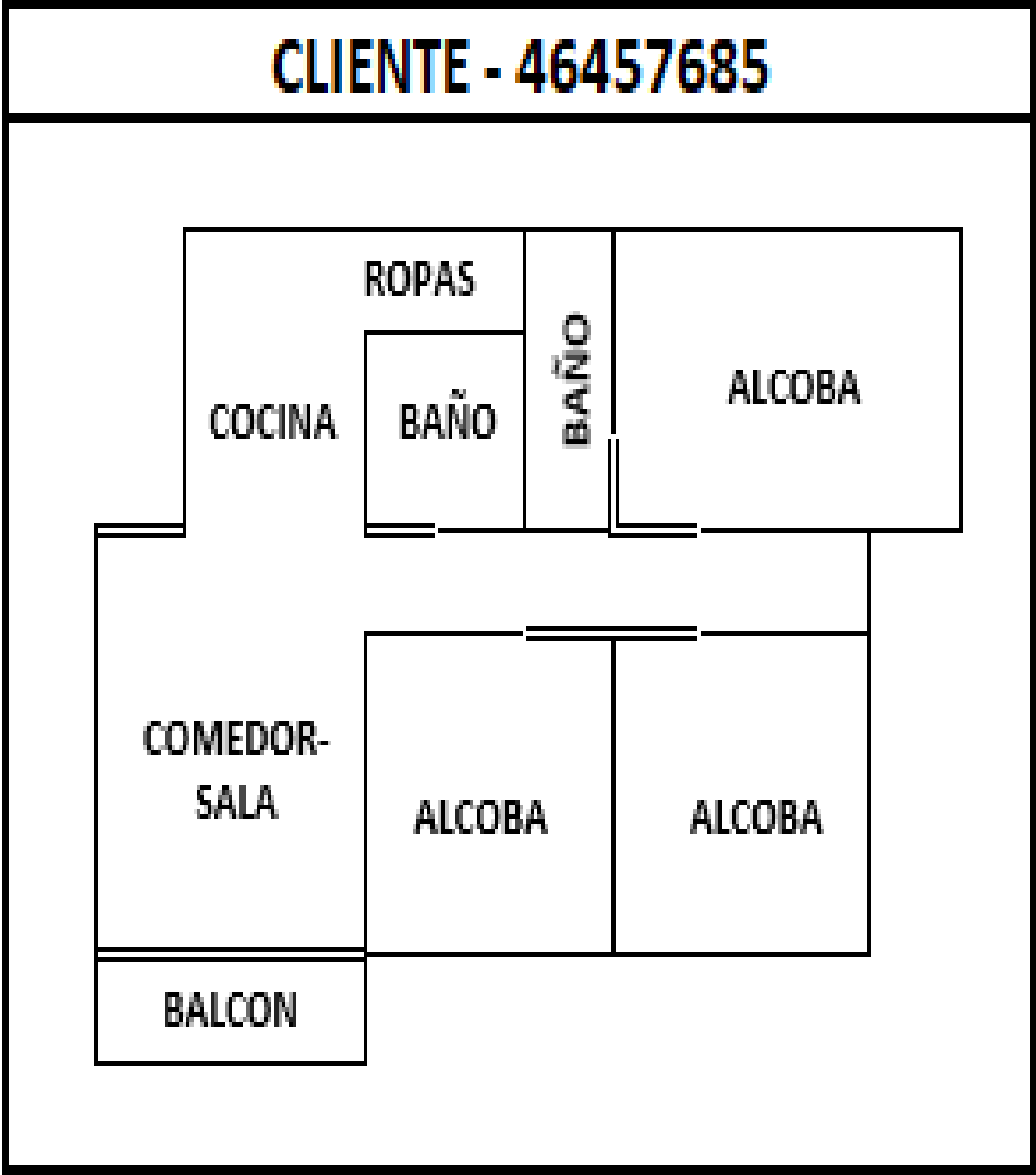


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



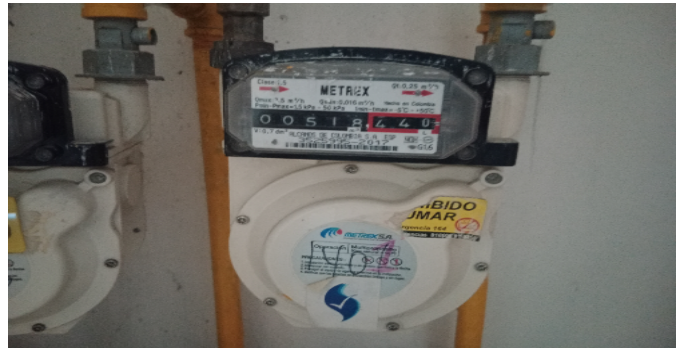
Contador de Energia



Contador de Agua



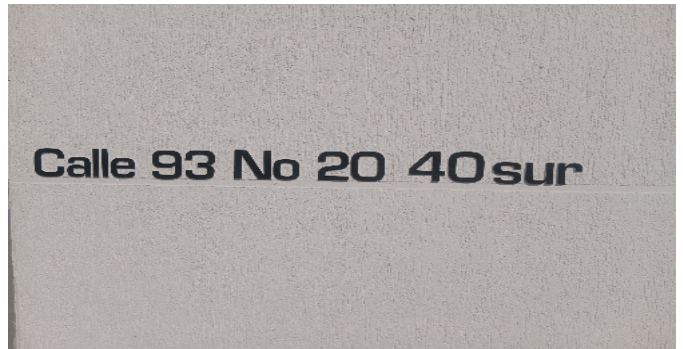
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



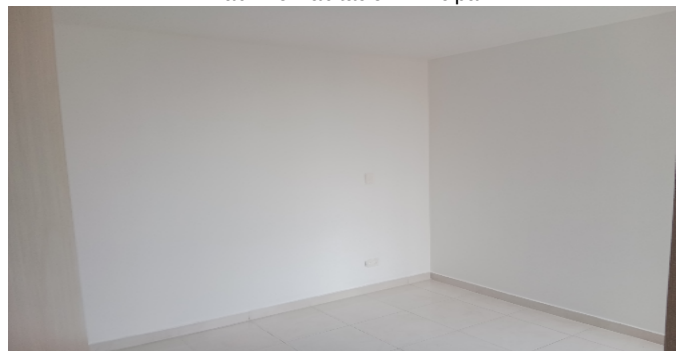
Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



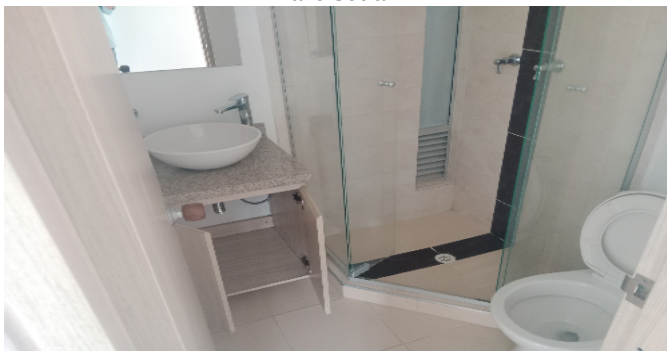
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-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 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-46457685



PIN de Validación: b600a89



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 actualizado y cuenta 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

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b600a89



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



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
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

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 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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b600a89



<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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
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

Regimen
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: b600a89



Fecha de inscripción 25 Oct 2021	Regimen 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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-46457685 M.I.: 350-234674

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307
Teléfono: 3182302229
Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@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 autorregulación 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: b60f0a89



PIN DE VALIDACIÓN

b60f0a89

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-46457685 M.I.: 350-234674


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal