



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1004074032

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	FAIVER RAMIREZ JOVEL		FECHA VISITA	14/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1004074032		FECHA INFORME	23/10/2024
DIRECCIÓN	CALLE 4 2-25		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	5 años
BARRIO	Chimbayaco		REMODELADO	
CIUDAD	Agrado		OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Huila		TIPO DE INMUEBLE	Lote - construcción
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO			
IDENTIFICACIÓN	1112466421			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARMEN RAMIREZ JOVEL			
NUM. ESCRITURA	190 EscrituraResolucion	#NOTARIA	ALCALDIA MUNICIPAL	FECHA
ESCRITURA				21/04/2022
CIUDAD ESCRITURA	El agrado			
CEDULA CATASTRAL	DEPTO			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Huila			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
202-78620	casa lote

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 4 2-25
Al inmueble se llega así: CALLE 4, KR 2
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 118,082,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,082,000

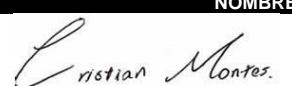
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO
Perito Actuante
C.C: 1112466421
RAA: AVAL-1112466421



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	229.9	Frente	7.3
Forma	Irregular	Fondo	24 metros
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	

Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El Predio no se encuentra en este riesgo
Suelos De Proteccion	Predio no se encuentra en protección
Patrimonio	Predio se encuentra en patrimonio

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 022 DEL 2001
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	229.9	AREA DE TERRENO	M2	176
AREA CONSTRUIDA	M2	70	AVALUO	PESOS	1.367.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	229.9	AREA DE TERRENO	M2	229.9
AREA PISO 1	M2	85	AREA PISO 1	M2	70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI
Sardineles	NO
Vias Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 4 2-25

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2019

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		176	M2	\$272,000.00	40.54%	\$47,872,000.00
Area Construida		85	M2	\$826,000.00	59.46%	\$70,210,000.00
TOTALES					100%	\$118,082,000
Valor en letras	Ciento dieciocho millones ochenta y dos mil Pesos Colombianos					
				TOTAL COMERCIAL		\$118,082,000
				OFERTA Y DEMANDA		

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Existe una diferencia entre el área registrada en documentos y la catastral, se recomienda sea aclarada y actualizada, para efectos del presente informe, se liquida el área registrada, que coincide con la medida en visita.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Declara construcción anotación 5 del certificado suministrado.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa lota C 4 2 17	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3205239487	240	80	\$850,000	\$68,000,000
2	Casa lote K 6 11 24	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	3213177351	123		\$	\$0
3	Lote K 6 9 93	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3195174667	142		\$	\$0
Del inmueble					176	85			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$67,000,000	\$279,167	1.0	1.0	1.00	\$279,167
2	\$33,250,000	\$270,325	1.0	1.0	1.00	\$270,325
3	\$38,000,000	\$267,606	1.0	1.0	1.00	\$267,606
				PROMEDIO	\$272,365.83	
				DESV. STANDAR	\$6,044.63	
				COEF. VARIACION	2.22%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$272,000.00	AREA	176	TOTAL	\$47,872,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$826,000.00	AREA	85	TOTAL	\$70,210,000.00
VALOR TOTAL		\$118,082,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	85
Área construida vendible	85
Valor M2 construido	\$1,697,000
Valor reposición M2	\$144,245,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,697,000
Fuente	FUENTE: IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,357,600
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fitto y corvin %	12.06 %
Valor reposición depreciado	\$1,193,873
Valor adoptado depreciado	\$1,193,873
Valor total	\$101,479,205

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4 2-25 | Chimbayaco | Agrado | Huila

COORDENADAS (DD)

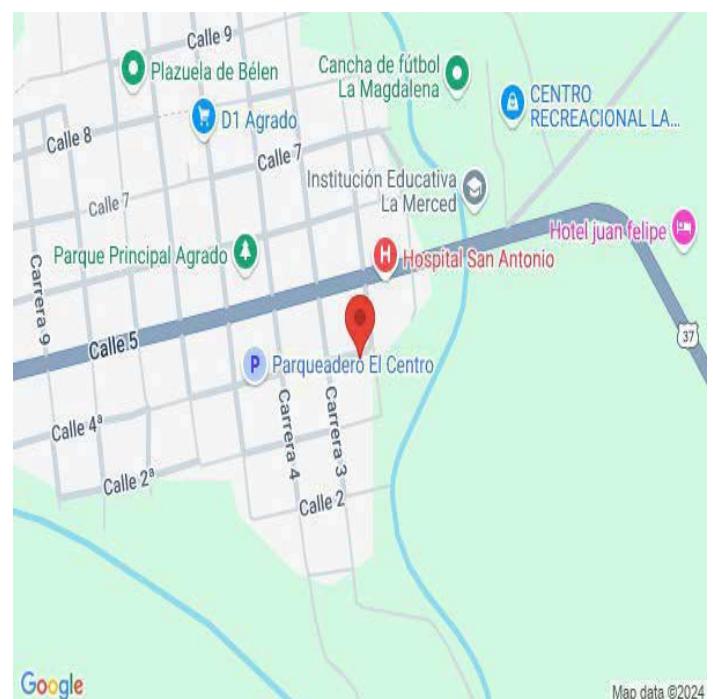
Latitud: 2.2543560429478164

Longitud: -75.76845785683427

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 15' 15.6816''

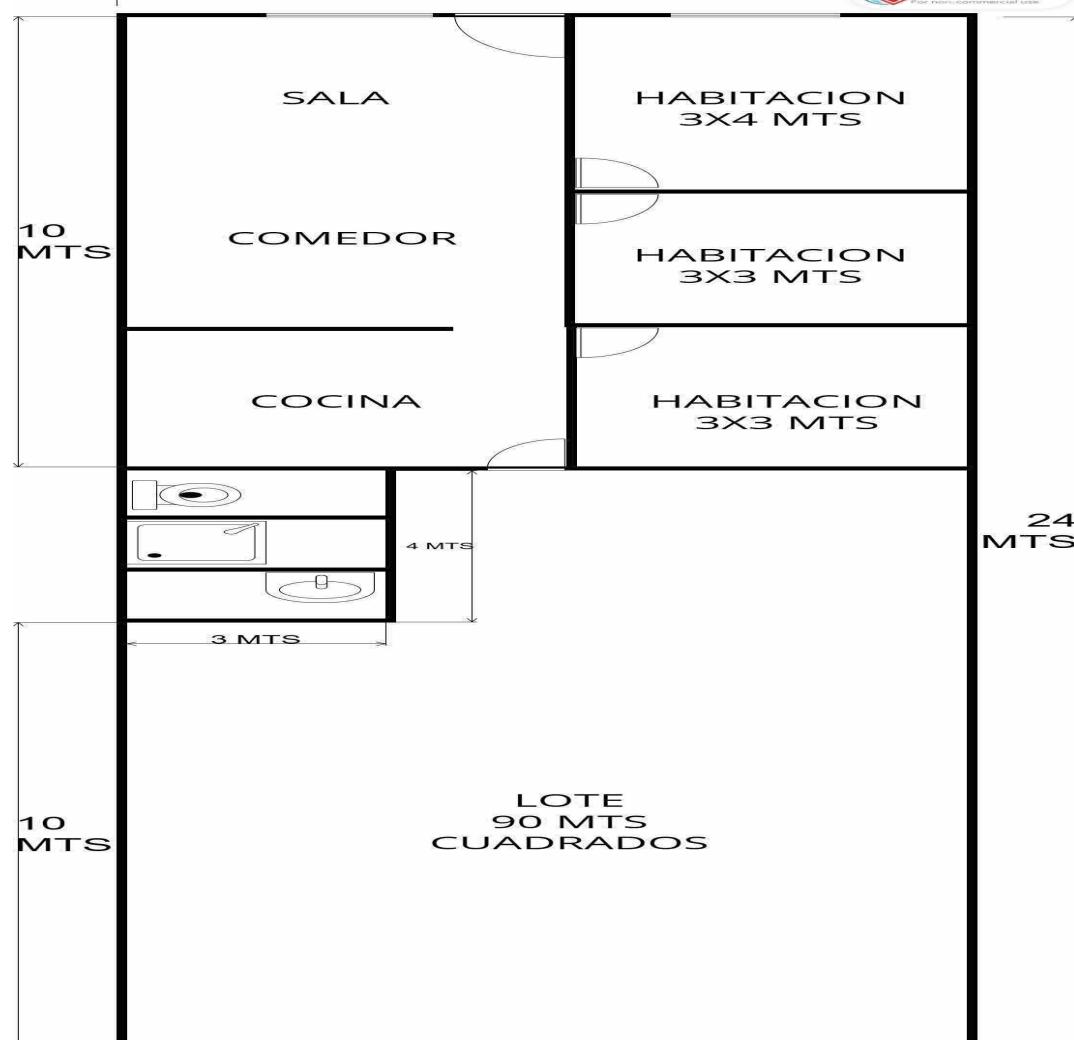
Longitud: 75° 46' 6.4482''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

7.3 MTS

Adaptado con Visual Paradigm
Your Home for Diagrams and Models



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Fachada del Inmueble



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud:841.0m
Velocidad:0.0km/h

Nomenclatura



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud:844.0m
Velocidad:0.0km/h

Sala



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud:843.0m
Velocidad:1.0km/h

Sala



Comedor



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud:847.0m
Velocidad:0.9km/h

Cocina



2°15'16"N 75°46'7"W
Altitud:831.0m
Velocidad:1.2km/h

Cocina



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud:831.0m
Velocidad:3.8km/h

Zona de Ropas



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud:851.0m
Velocidad:1.9km/h

FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud: 836.0m
Velocidad: 3.0km/h

2°15'16"N 75°46'6"W
Altitud: 865.0m
Velocidad: 1.1km/h

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

- El inmueble a titular se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial.
- El Hogar ha demostrado que cumple con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social.
- El Hogar ha demostrado que se encuentra ocupando ilegalmente el inmueble de manera ininterrumpida dentro de los últimos diez (10) años.
- La mejora construida en el lote de terreno que se cede, fue reconocida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del agrado-huila mediante Resolución N° 006 del 03 del mes marzo del año 2022, la cual se aporta como parte integral de la presente resolución.

Que como resultado del procedimiento antes mencionado se profirió la

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GARZON CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410036674101763640

Nro Matrícula: 202-78620

Página 1 TURNO: 2024-26408

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 04:55:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 202 - GARZON DEPTO: HUILA MUNICIPIO: AGRADO VEREDA: AGRADO

FECHA APERTURA: 20-12-2019 RADICACIÓN: 2019-6768 CON: RESOLUCIÓN DE: 19-11-2019

CÓDIGO CATASTRAL: 41013010000000060003000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO CON UNA EXTENSIÓN DE 229.9 M², CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRA EN LA RESOLUCIÓN NÚMERO 345 DE FECHA 19-11-2019, ALCALDÍA MUNICIPAL DE AGRADO (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 LEY 1579 DE 2012) LINDEROS: POR EL NORTE: PARTIENDO DESDE EL PUNTO N.º 2 CON LAS COORDENADAS NORTE 741118,25 Y ESTE 1145607,64 AL PUNTO N.º 3 CON LAS COORDENADAS NORTE 741119,61 Y ESTE 1145614,81 EN DISTANCIA DE 7,3 METROS CON LA CALLE 4. POR EL ORIENTE: DESDE EL PUNTO N.º 3 CON LAS COORDENADAS NORTE 741119,61 Y ESTE 1145614,81 AL PUNTO N.º 4 CON COORDENADAS NORTE 741095,74 Y ESTE 1145619,34 EN DISTANCIA DE 24,3 METROS CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL 41013010000006000400000000 Y DE AQUÍ HASTA EL PUNTO N.º 5 CON COORDENADAS NORTE 741092,6 Y ESTE 1145619,93 EN DISTANCIA DE 3,2 METROS CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL 410130100000006001800000000. POR EL SUR: DESDE EL PUNTO N.º 5 CON COORDENADAS NORTE 741092,6 Y ESTE 1145619,93 AL PUNTO N.º 6 CON COORDENADAS NORTE 741091,43 Y ESTE 1145612,73 EN DISTANCIA DE 7,3 METROS CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL 410130100000006001800000000. POR EL OCCIDENTE: DESDE EL PUNTO N.º 6 CON COORDENADAS NORTE 741091,43 Y ESTE 1145612,73 AL PUNTO N.º 2 CON LAS COORDENADAS NORTE 741118,25 Y ESTE 1145607,64 EN DISTANCIA DE 27,3 METROS CON EL PREDIO

Areas o Documentos

410130100000000600180000000000.

Occidente: desde el punto No 6 con coordenadas Norte 741091.43 y Este 1145612.73 al punto No 2 con las coordenadas Norte 741118.25 y Este 1145607.64 en distancia de 27.3 metros con el predio identificado con cedula catastral 410130100000000600190000000000 y cierra.

ARTICULO SEGUNDO: DECLARACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. Mediante Resolución No. 006 de 03 de 2022 expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Publicas se reconoce la construcción existente en el lote de terreno mencionado con área total construida de 70 M².

ARTÍCULO TERCERO: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, sobre el inmueble objeto de ésta cesión se constituye patrimonio de familia inembargable en los términos de la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999, a favor del adquirente **CARMEN RAMIREZ JOVEL**, identificado (a) con cédula de ciudadanía N° 30.505.185 de **FLORENCIA-CAQUETA** y de los hijos menores actuales y los que llegare a tener; generándose la obligación para el adquirente de registrar la presente resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón- Huila, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente resolución, en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 1579 de 2012;

Areas o Documentos

habitacional, conforme a la conforme a la información contenida en las bases catastrales y en la visita al inmueble.

- El inmueble ubicado en la CALLE 4 No 2-25 BARRIO CHIMBAYACO del municipio de Agrado-Huila, identificado con cédula catastral No. 41013010000000060003000000000, se encuentra en suelo urbano, conforme la certificación expedida por la Secretaría de Planeación u Oficina de Planeación municipal.
- El inmueble ubicado en la CALLE 4 No 2-25 BARRIO CHIMBAYACO del municipio de Agrado-Huila, identificado con cédula catastral No. 41013010000000060003000000000, no se encuentra en **zonas insalubres, zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección**, conforme a la (la certificación expedida por la Secretaría de Planeación u Oficina de Planeación municipal.
- El inmueble ubicado en la CALLE 4 No 2-25 BARRIO CHIMBAYACO del municipio de Agrado-Huila, identificado con cédula catastral No. 41013010000000060003000000000, no se encuentra destinado o bajo la afectación de **uso público o destinados a la salud y a la educación**, conforme a la la certificación expedida por la Secretaría de Planeación u Oficina de Planeación municipal.

Proyecto: CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ MENDEZ
Asesor Planeación Municipal

Revisor: GUSTAVO ALOFISIO SILVA MOREIRA
Secretario De Planeación Y Obras Públicas

"AGRADO, LA NUEVA FUERZA"
Carrera 4 N°.5-48 / Telefax: 8322006
E. mail: alcaldia@elagrado-huila.gov.co

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1004074032



PIN de Validación: b9050b18

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

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) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1112466421, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1112466421.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO 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
12 Jul 2024

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
08 Jun 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
06 Jul 2024

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
12 Jul 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9050b18

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

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0888, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CRA. 20A NO. 26-26

Teléfono: 3125132512

Correo Electrónico: kmilomontes@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - Centro de Estudios Técnicos y Empresariales - EDUAMERICA

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) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1112466421

El(la) señor(a) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO 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: b9050b18



PIN DE VALIDACIÓN

b9050b18

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1004074032 M.I.: 202-78620



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410036674101763640

Nro Matrícula: 202-78620

Página 2 TURNO: 2024-26408

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 04:55:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: LA NACION

A: MUNICIPIO DE EL AGRADO

NIT# 8911801399 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-6768

Doc: RESOLUCION 345 del 19-11-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de AGRADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MUNICIPIO DE EL AGRADO

NIT# 8911801399 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-06-2022 Radicación: 2022-3890

Doc: RESOLUCION 190 del 21-04-2022 ALCALDIA MUNICIPAL de AGRADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE EL AGRADO

NIT# 8911801399

A: RAMIREZ JOVEL CARMEN

CC# 30508185 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-06-2022 Radicación: 2022-3890

Doc: RESOLUCION 190 del 21-04-2022 ALCALDIA MUNICIPAL de AGRADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: A FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER EN EL FUTURO

A: RAMIREZ JOVEL CARMEN

CC# 30508185 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-06-2022 Radicación: 2022-3890

Doc: RESOLUCION 190 del 21-04-2022 ALCALDIA MUNICIPAL de AGRADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE EL AGRADO

NIT# 8911801399

A: RAMIREZ JOVEL CARMEN

CC# 30508185 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON DNP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-09-2024 Radicación: 2024-4980

Doc: CERTIFICADO 025 del 27-09-2024 NOTARIA UNICA de AGRADO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410036674101763640

Nro Matrícula: 202-78620

Pagina 3 TURNO: 2024-26408

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 04:55:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RAMIREZ JOVEL CARMEN

CC# 30508185 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-26408 FECHA: 03-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GARZA-GRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GARZA-GRIP.

✓

LIDA MARCELA FERNANDEZ REYES
REGISTRADOR SECCIONAL