



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 8 # 29-89 MZ M CASA 342 BRR LA PAZ		
Barrio	LAPAZ		
Ciudad	San José de Guaviare		
Departamento	Guaviare		
Propietario	FERNANDO ALFREDO BONILLA BACCA		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE VIDAL HERRERA GARCIA

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 **FERNANDO ALFREDO BONILLA BACCA** ubicado en la CALLE 8 # 29-89 MZ M CASA 342 BRR LA PAZ LAPAZ, de la ciudad de San José de Guaviare.

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 \$116,760,000.00 pesos m/cte (Ciento dieciséis millones setecientos sesenta mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	84	M2	\$490,000.00	35.25%	\$41,160,000.00
Area Construida	vivienda	84	M2	\$900,000.00	64.75%	\$75,600,000.00
TOTALES					100%	\$116,760,000
Valor en letras Ciento dieciséis millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO  
RAA Nro: AVAL-86048020  
C.C: 86048020

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	116,760,000.00
Proporcional	0	116,760,000	Valor asegurable	116,760,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-17282327	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	JOSE VIDAL HERRERA GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17282327	Teléfono	3124265149
Email	josevidalherreragarcia6@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FERNANDO ALFREDO BONILLA BACCA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17268600	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 8 # 29-89 MZ M CASA 342 BRR LA PAZ				
Conjunto					
Ciudad	San José de Guaviare	Departamento	Guaviare	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAPAZ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Rredio ubicado en sector oriental del casco urbano del municipio, predio medianero, cercano a una via pavimentada. cuenta con servicios publicos de acueducto, energia, alcantarillado y gas domiciliario. Vivienda de un nivel, con antejardin con encerramiento en carpinteria metalica.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> <b>Al inmueble se llega así:</b> Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> <b>Al inmueble se llega así:</b></p>				

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>84</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA CONSTRUIDA	M2	84	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>15331000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA CONSTRUIDA	M2	84	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15331000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	84																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	84																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15331000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2																									
AREA PISO 1	M2																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2																									
AREA PISO 1	M2																									
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.8</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	0	Indice construcción	0.8	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.8	0																								
Indice construcción	0.8	0																								
Forma Geometrica	rectangular	Frente	7																							
Fondo	12	Relación frente fondo	1,71																							
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	Conjunto de viviendas tipo VIS y también no Vis																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es alta.																									

Acuerdo Decreto	Acuerdo 06, del 28 de abril del 2023
Area Del Lote	84
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	Vivienda 1
Uso Compatible Norma	comercial restringido
Uso Condicionado Norma	Residencial
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	consolidacion
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeConstruccion	0.80
Antejardin	si
AislamientoPosterior	no
Aislamiento Lateral	no
Altura Permitida	tres niveles
Densidad	80%
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no aplica
Patrimonio	no aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	El sector del Barrio La Paz, es uno de los polos del desarrollo urbanístico del municipio de San José del Guaviare, lo que ha motivado la inversion privada en la adecuacion de los locales comerciales, principalmente sobre la calle 7 y la carrera 30. La administracion departamental, recientemente ha desarrollado un polideportivo para el barrio, en el que cuenta con modernas canchas multiproposito, una de futbol con graderias y amplias zonas con equipos de gimnasia pasiva.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
301	EscrituraDePropiedad	01/03/2021	Única	San José de Guaviare
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
480-5769	13/11/2024	01-00-0330-0016-000	casa	
Observación	La ultima escritura es de Caja honor al propietario Fernando Bonilla. no se observan mas anotaciones en el predio desde la escritura 301 del año 2021 En esa escritura, prohíbe enajenar por un periodo de dos años, plazo que ya esta cumplido.			
Observación	Las bodegas y parqueaderos, son propios de conjuntos cerrados o de construcciones de tipo propiedad horizontal, y no aplica al presente informe ni avaluo pericial.			

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	dos carriles, destapada, frente al predio.	
Escolar	Muy Bueno	100-200			
Comercial	Muy Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>Sobre la calle 7, la via es de dos carriles, pavimentada en concreto y sobre la Carrea 30 tambien es pavimentada, en el barrio, varias de sus calles tienen adoquines, y otras con pavimentacion.</p> <p>El polideportivo ha vuelto mucho mas alta la demanda por los espacios habitacionales en el barrio, asi como los distintos locales comerciales ubicados en la calle 7.</p>				

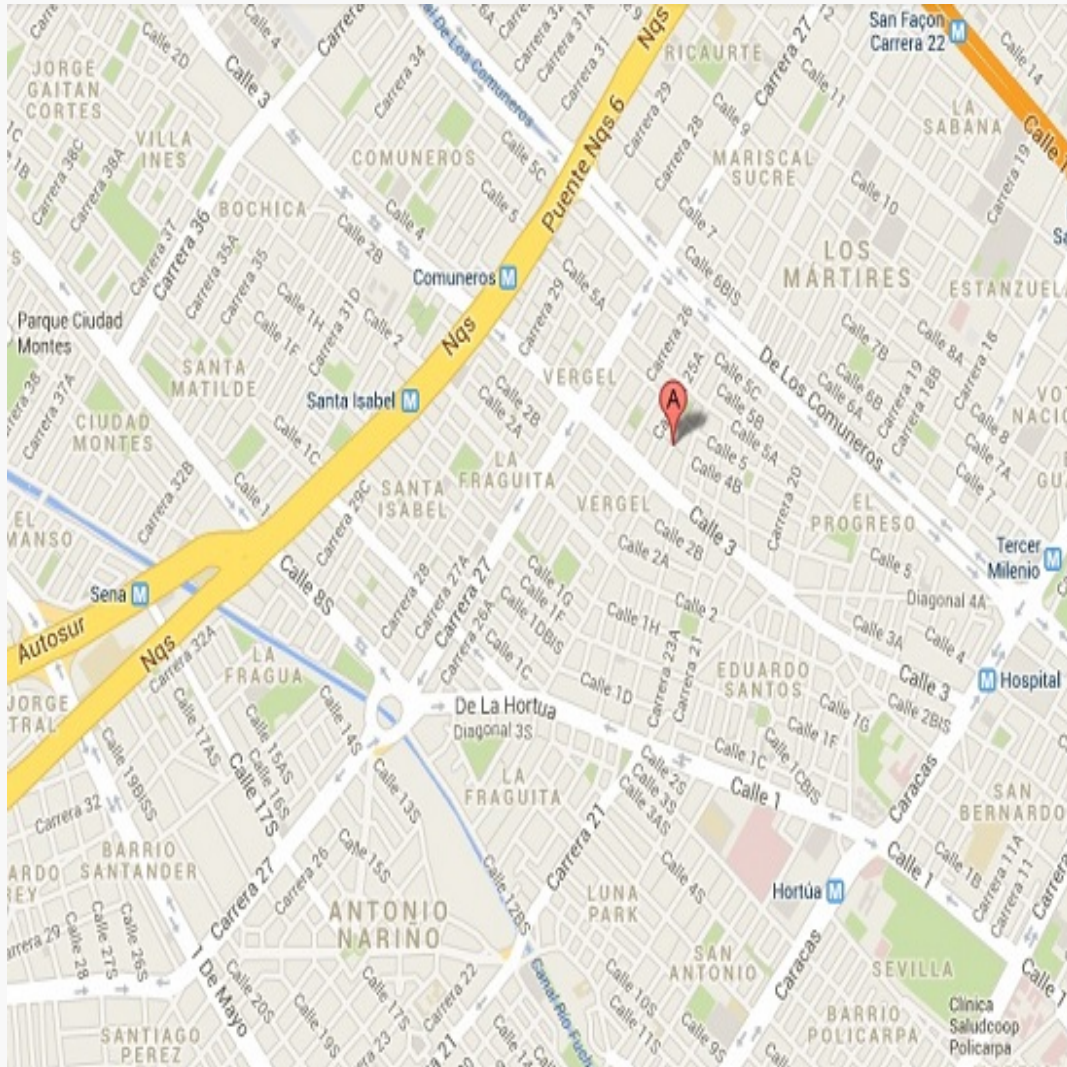
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	<p>Estructura en buen estado, no se notan al momento de la visita ni grietas ni fisuras en los muros del predio, recientemente finalizo la construccion y remodelacion de la cocina del predio, se identifican columnas y vigas de amarre aereas, y la entrevista del propietario tambien las hay en la cimentacion.</p> <p>Se identifica una sala comedor sin division y sigue a la cocina, de hay espacio abierto hasta la zona del baño y lavanderia. posee tres cuartos, el primero de estos, comparte acceso desde la calle con porton tipo garaje, tambien puede proyectarse a local.</p>				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. La distribucion es sencilla dos accesos desde la calle, una puerta de acceso a la sala comedor, conectada a un espacio abierto en donde se ve una cocina integral, el otro acceso a la primera habitacion con porton de tres hojas para proyectar a un garaje o habitacion independiente, siguen dos habitaciones que se conectan desde el espacio abierto frente a la cocina, al fondo de la vivienda un baño completo y junto al baño la zona de lavanderia y tanque de agua.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	La mayoría del piso del predio, es de baldosa ceramica, con la ampliacion de los espacios en la vivienda, se evidencia la necesidad a futuro de nivelar los pisos, se identifican muros con pañete y pintura de aceite, el baño posee enchaoe de piso a cubierta y aparatos de porcelana completos incluida la division de la ducha y sanitario en acrilico y aluminio. la carpinteria metalica se observa en el antejardin y puertas a la calle.							

**Dirección:** CALLE 8 # 29-89 MZ M CASA 342 BRR LA PAZ | LAPAZ | San José de Guaviare | Guaviare



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.5748943764810424

GEOGRAFICAS : 2° 34' 29.6178''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -72.63107969248597

GEOGRAFICAS : 72° 37' 51.8874''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Del sector	\$140,000,000	1	\$140,000,000	3153197213	84	110	\$900,000	\$99,000,000
2	Del sector	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3103459303	84	84	\$1,200,000	\$100,800,000
3	Del sector	\$160,000,000	0.90	\$144,000,000	3108857015	84	84	\$1,230,000	\$103,320,000
4	Del sector	\$150,000,000	1	\$150,000,000	3155929171	84	84	\$1,300,000	\$109,200,000
Del inmueble						84	84		

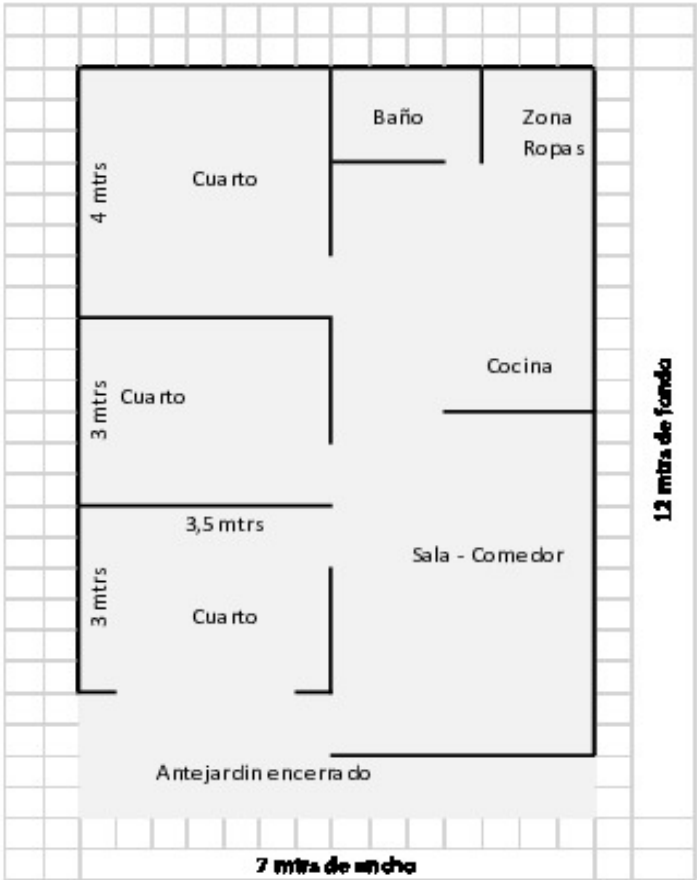
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$41,000,000	\$488,095	1.0	1.0	1.00	\$488,095
2	\$41,700,000	\$496,429	1.0	1.0	1.00	\$496,429
3	\$40,680,000	\$484,286	1.0	1.0	1.00	\$484,286
4	\$40,800,000	\$485,714	1.0	1.0	1.00	\$485,714
					PROMEDIO	\$488,630.95
					DESV. STANDAR	\$5,430.71
					COEF. VARIACION	1.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$490,000.00	AREA	84	TOTAL	\$41,160,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	84	TOTAL	\$75,600,000.00
VALOR TOTAL	\$116,760,000.00					

<b>Observaciones:</b> El valor del metro cuadrado de construccion, se obtiene de la observacion de las distintas ofertas en el sector, que cumplen las condiciones de ubicarse sobre via destapada en el mismo barrio, y las diferentes tipos de acabados determinan la consideracion del precio por metro cuadrado de los predios.
<b>Enlaces:</b> <div><div>3.-Inmobiliaria Puerta de Orión San Jose del Guaviare</div><div>4.-Pelicano Inmobiliaria</div></div>

Plano

CRUQUIS PREDIO 480-5769  
Mariposa M Casa 342, Calle 8 No 29-89



Dibujo: Ing. Jaír Sarmiento



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor





Cocina



Zona de Ropas



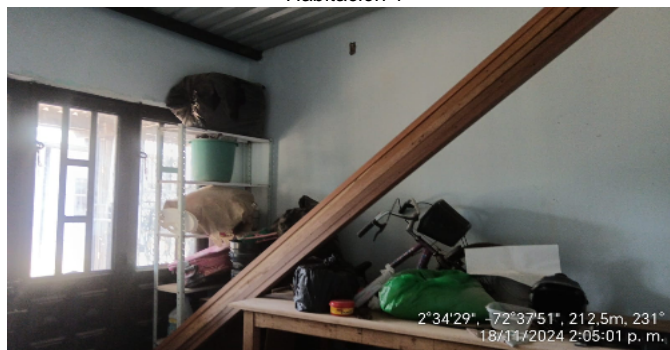
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



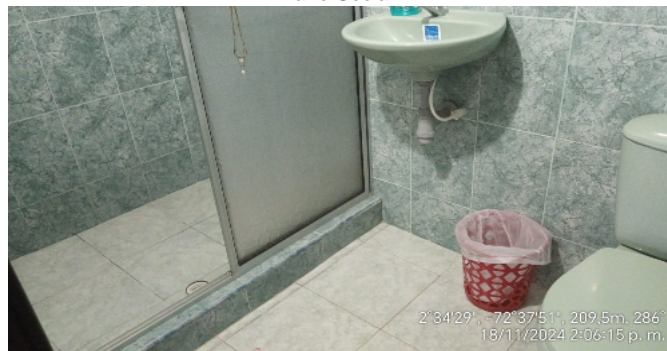
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





Patio Interior



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Garajes para motos-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-17282327**





PIN de Validación: adas0a7b



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-86048020.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO 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  
23 Mayo 2018

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  
10 Jul 2019

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso.

Fecha de inscripción  
10 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: adas0a7b



#### 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  
10 Jul 2019

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, no otros, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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  
10 Jul 2019

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: sdas0a7b



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, GUAVIARE

Dirección: CALLE 6 N 24-72, B 20 DE JULIO

Teléfono: 3144853623

Correo Electrónico: jaivrsarmiento@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	14 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 86048020

El(La) Señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: adaa0a7b

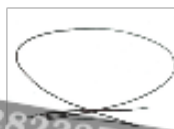


**PIN DE VALIDACIÓN**

**adaa0a7b**

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-17282327 M.I.: 480-5769**



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal