



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/06/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES		
Barrio	Miraflores		
Ciudad	Rovira		
Departamento	Tolima		
Propietario	Acosta Jurado Maria Amparo		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: HARRINSON CAILO RODRIGUEZ ACOSTA

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 **Acosta Jurado Maria Amparo** ubicado en la KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES Miraflores, de la ciudad de Rovira.

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 \$189,656,491 pesos m/cte (Ciento ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos noventa y uno).


Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	AREA DE TERRENO	380.40	M2	\$378,797.00	75.98%	\$144,094,378.80
Area Construida	CONSTRUCCIO N 1	41.39	M2	\$370,800.00	8.09%	\$15,347,412.00
Area de Terreno	CONSTRUCCIO N 2	41.39	M2	\$730,000.00	15.93%	\$30,214,700.00
TOTALES					100%	\$189,656,491
Valor en letras Ciento ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos noventa y uno Pesos Colombianos						

Perito actuante



**JUAN CAMILO HUERGO CUENCA**  
RAANro: AVAL-1075278606 C.C: 1075278606  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-10 12:03:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	189,656,490.80
Proporcional	0	189,656,491	Valor asegurable	189,656,491
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

Código	LRCAJA-1108930952	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	HARRINSON CAILO RODRIGUEZ ACOSTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1108930952	Teléfono	32056000613133900852
Email	camiloregente0327@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Acosta Jurado Maria Amparo				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28922708	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES				
Conjunto	No Aplica.				
Ciudad	Rovira	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Miraflores	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado. En el momento de la visita se evidencio que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados. Se accede a la casa por la carrera quinta por vía pavimentada, de dirección norte a sur, se encuentra el acceso a la casa a mano izquierda.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	380.40	
AREA CONSTRUIDA			M2	94.21	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	0	
AREA CONSTRUIDA			M2	58	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	1.572.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	380.40	
AREA CONSTRUIDA CONST 1			M2	27.04	
AREA CONSTRUIDA CONST 2			M2	41.39	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	380.40	
AREA CONSTRUIDA CONST 1			M2	27.04	
AREA CONSTRUIDA CONST 2			M2	41.39	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			24.8	9433.92	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	NO	Frente	14 M		
Fondo	46.30 M	Relación frente fondo	N/A		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Acuerdo Decreto	ACUERDO NO. 003 DE FEBRERO 19 DEL AÑO 2002
Area Del Lote	380.40
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	LIGERA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	USO RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	Residencial VIS y progresiva, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Uso Compatible Norma	Comercial Gr 1
Uso Condicionado Norma	Comercial Gr 2 y intitucional.
Uso Prohibido Norma	Industrial y Comercial Gr 3
Tratamiento	No Aplica.
Actuaciones Estrategicas	No Aplica.
Indice DeOcupacion	24.77 %, según Resolución No. 060 del 19 de noviembre de 2024.
Indice DeContruccion	No Aplica.
Antejardin	Empate.
AislamientoPosterior	Minimo de 3 M
Aislamiento Lateral	No Aplica.
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	No Aplica.
Amenaza Riesgo Inundacion	Nula
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Nula
Suelos De Proteccion	No se encuentra en suelo de proteccion
Patrimonio	No se encuentra en suelo de patrimonio.
Observaciones Reglamentación urbanística:	el área de terreno descrita en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 28 de la unica del círculo de rovira con fecha del 25 de febrero del año 2025 y posteriormente corroborada

en el certificado de tradición y libertad aportado no. 350-319292 del 07 de mayo de 2025, es decir de 380.40 m2.

El predio avaluado hace parte del barrio Miraflores, zona de actividad residencial, con uso residencial urbana, amenaza nula por hidrológicos y movimientos en masa, topografía ligera, sobre eje vía secundario o sectorial, bajo el esquema de ordenamiento territorial acuerdo no. 003 de febrero 19 del año 2002 para el municipio de Rovira – Tolima. El inmueble presenta declaración de construcción de las licencias de construcción resolución no. 060 del 19 de enero de 2024, en la modalidad de obra nueva, para vivienda de un piso con área construida de 94.21 m2.



Indices Norma

**RESOLUCION No. 060  
(19 DE NOVIEMBRE DE 2024)**

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en modalidad de obra nueva, ubicada en la **CARRERA 5 No 14-15** del barrio **MIRAFLORES** del sector urbano del Municipio de Rovira Tolima; de propiedad de la señora **MARIA AMPARO ACOSTA JURADO** identificada con C.C. **28.922.708** expedida en Rovira – Tolima.

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL  
MUNICIPIO DE ROVIRA TOLIMA**

En uso de sus funciones legales, reglamentarias y en especial las Conferidas por el Decreto 564 de 2006, la ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1197 de 2016, decreto 1203 de 2017, decreto 1333 de 2020, Resolución 462 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que la señora **MARIA AMPARO ACOSTA JURADO** identificada con C.C. **28.922.708** expedida en Rovira – Tolima; Quien presento ante este despacho solicitud para una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, consistente de un piso: (1) sala, (1) comedor, (2) habitaciones, (1) baños, (1) cocina, (1) zona húmeda, con área a construir de **94.21 m<sup>2</sup>**, en la **CARRERA 5 No 14-15** del barrio **MIRAFLORES** del sector urbano del Municipio de Rovira Tolima; distinguido con Matricula Inmobiliaria **350-144675**.

SOLICITA: MARIA AMPARO ACOSTA JURADO  
NOTARIA UNICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
28	EscrituraDePropiedad	25/02/2025	1	Rovira
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
350-319292	07/05/2025	SIN INFORMACION	CASA	
Observación	Segun folio de matricula anexado, en la anotacion No. 2, cuenta con constitucion de patrimonio de familia, se recomienda levantar.			

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

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	Media
Estrato	2	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	400-500	Tipo de vía	Concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
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.				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	bareque	Tipo estructura	pÃ³rticos y paneles de madera		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	paÃ±ete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1985	Edad Inmueble	40 aÃ±os	Vida útil	70 aÃ±os
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Cuenta con resolución No. 060 del 19 de noviembre de 2024.				
Observación	<p>En el momento de la visita se evidencio que el bien avaluado cuenta con dos tipologías constructivas, referentes a: construcción No. 1 en Bahareque con un área construida de 41.39 m2, referentes al 60.48 % de la construcción total, cuenta con 2 alcobas y cocina. Y construcción No. 2 en mampostería con una rea construida de 27.04 m2, referente al referentes a alcoba, zona de ropas y baño.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	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	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	No hay	No hay	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Regular
Observación	Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados sin división, cocina sencilla sin muebles, puertas en madera.							



**Dirección:**

KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES | Miraflores | Rovira | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.232713

GEOGRAFICAS : 4° 13' 57.7668''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.240615

GEOGRAFICAS : 75° 14' 26.214''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Kr 5 # 14 - 30 MIRAFLORES	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3232310230	210	20	\$540,000	\$10,800,000
2	KR 5 # 12 - 72 MIRAFLORES	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3125837557 - 3225441561	499	120	\$750,000	\$90,000,000
3	KR 5 # 12 - 33 MIRAFLORES	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	3173330150 - 3214824792	663	200	\$750,000	\$150,000,000
Del inmueble						380.40			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$74,700,000	\$355,714	1.0	1.0	1.00	\$355,714
2	\$195,000,000	\$390,782	1.0	1.0	1.00	\$390,782
3	\$258,500,000	\$389,894	1.0	1.0	1.00	\$389,894
					PROMEDIO	\$378,796.76
					DESV. STANDAR	\$19,994.92
					COEF. VARIACION	5.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$378,797.00	AREA	380.40	TOTAL	\$144,094,378.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$144,094,378.80					

Observaciones:
Enlaces:

CONSTRUCCION NO. 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41.39
Area construida vendible	41.39
Valor M2 construido	\$730,184
Valor reposición M2	\$30,222,316
Valor reposición presupuesto M2	\$730,184
Fuente	1014011_Residencial.Tip o_1 REGION CENTRAL
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$730,184
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	57.14 %
Fito y corvin %	49.22 %
Valor reposición depreciado	\$370,787
Valor adoptado depreciado	\$370,800
Valor total	\$15,347,412

Observaciones: Se trata de una edificación de un piso con área construida de 68.41 m2 distribuidos en dos tipologías constructivas: construcción No. 1 en Bahareque con un área construida de 41.39 m2, referentes al 60.48 % de la construcción total, cuenta con 2 alcobas y cocina. Y construcción No. 2 en mampostería con una area construida de 27.04 m2, referentes a alcoba, zona de ropas y baño. Para la elaboración del presente informe, se tomó como base el área construida descrita en la escritura pública no. 28 con fecha del 25 de febrero de 2025 de 94.21 m2 de área construida, dichas áreas validadas en resolución no. 060 del 19 de noviembre de 2024, sin embargo, dichas áreas no concuerdan con las encontradas en campo en el momento de la visita de 68.43 m2. Es decir que no se construyó o hace falta por construir un área construida de 25.79 m2 correspondiente al 37.68 %.



CONSTRUCCION NO. 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	27.04
Area construida vendible	27.04
Valor M2 construido	\$818,772
Valor reposición M2	\$22,139,595
Valor reposición presupuesto M2	\$818,772
Fuente	1114122_Residencial.Tip o_2_Especial REGION CENTRAL
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$818,772
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	10.93 %
Valor reposición depreciado	\$729,280
Valor adoptado depreciado	\$730,000
Valor total	\$19,739,200

Plano

**LR CAJA - 1108930952**  
**1ER PISO**  
**VIA DE ACCESO**

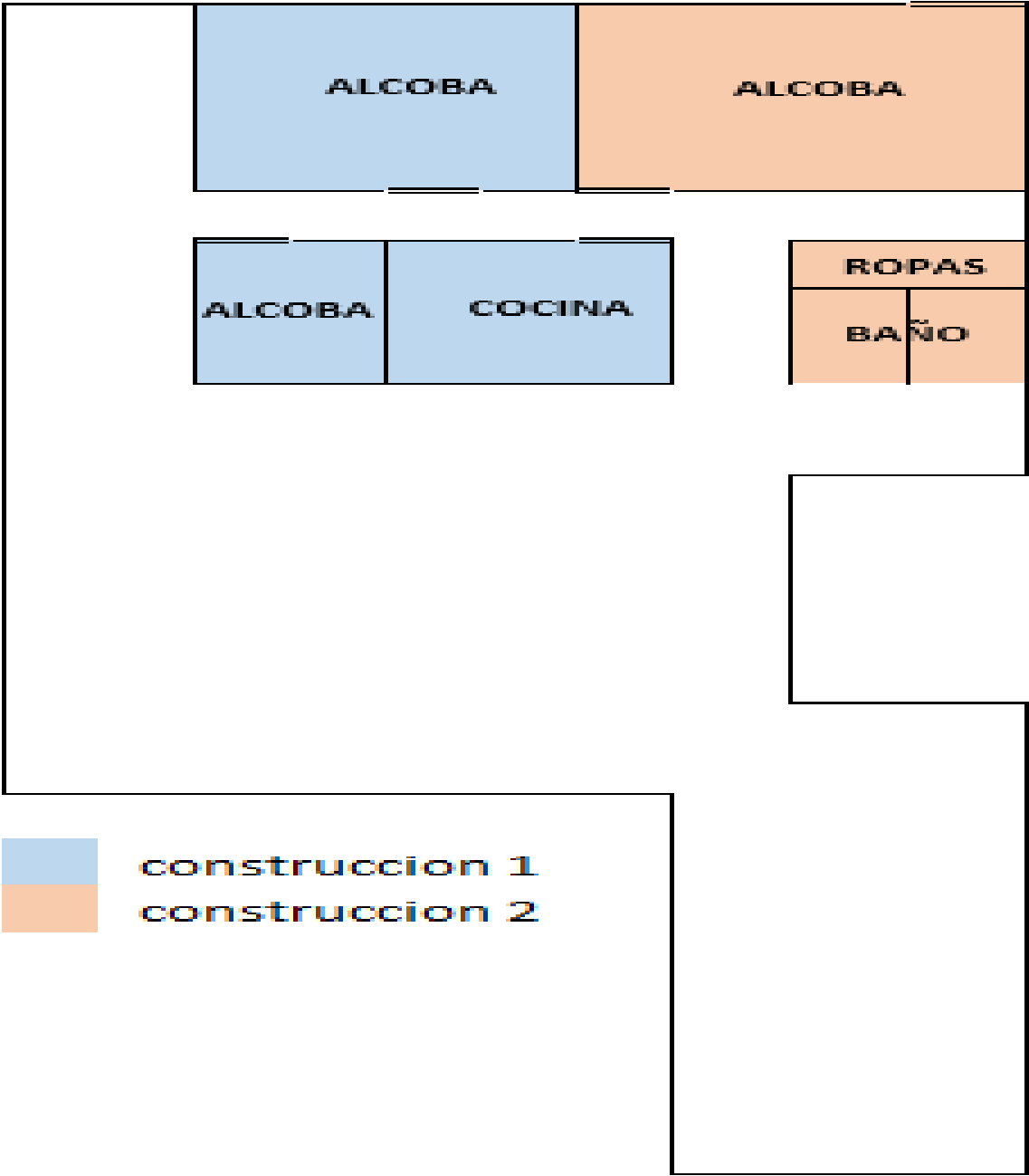


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior





Puerta de entrada



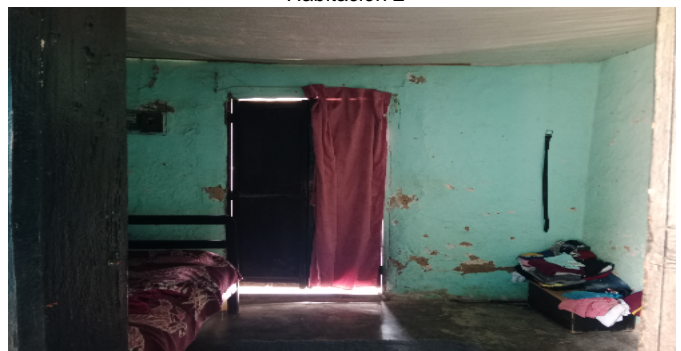
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



**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-1108930952**





PIN de Validación: aa550a1d



**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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa550a1d



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: aa550a1d



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa550a1d



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



#### Categoría 13 Intangibles - Daños

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

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



PIN de Validación: aa550a1d



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa550a1d**

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 tres (03) días del mes de Junio del 2025, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal