



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 17BIS # 12 - 106	
Barrio	BONILLA	
Ciudad	Fusagasugá	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	MORA CIFUENTES LIZETH	

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: FRANCY IDALID MORA CIFUENTES

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 **MORA CIFUENTES LIZETH** ubicado en la CALLE 17BIS # 12 - 106 BONILLA, de la ciudad de Fusagasugá.

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 \$200,173,784 pesos m/cte (Doscientos millones ciento setenta y tres mil setecientos ochenta y cuatro).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		60.8	M2	\$1,679,193.00	51.00%	\$102,094,934.40
Area Construida		82.35	M2	\$1,191,000.00	49.00%	\$98,078,850.00
TOTALES					100%	\$200,173,784

Valor en letras

Doscientos millones ciento setenta y tres mil setecientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



ALVARO JOSE SANTIL FIGUERA

RAANro: AVAL-474222 C.C: 474222

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-08-22 15:24:00

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	200,173,784.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	200,173,784
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-53932042	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	FRANCY IDALID MORA CIFUENTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	53932042	Teléfono	3103234990
Email	francymora04@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MORA CIFUENTES LIZETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52097272	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 17BIS # 12 - 106				
Conjunto					
Ciudad	Fusagasugá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BONILLA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	<ul style="list-style-type: none"> * EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 17 BIS FUSAGASUGA * AL INMUEBLE SE LLEGA POR LA AVENIDA MANUEL HUBERTO EN SENTIDO ESTE OESTE * CUENTA CON DOS NIVELES O PISOS - NIVEL 1 CUENTA CON LOS SIGUIENTES AMBIENTES SALA COCINA, MEDIO BAÑO DEBAJO DE LA ESCALERA QUE VA AL SEGUNO PISO, UNA HABITACION ESTUDIO, AREA DE LAVANDERIA, EN EL GARAJE FUNCIONA UNA PEQUEÑA TIENDA DE BARRIO, 				

ESCALERA QUE VA AL SEGUNDO PISO, EL PRIMER PISO ESTA TODO EDIFICADO
- SEGUNDO PISO: TRES HABITACIONES, DOS BAÑOS (LA HABITACION PRINCIPAL CUENTA CON BAÑO PRIVADO)
* EL INMUEBLE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO: AGUA, GAS ELECTRICIDAD.
- SEGUNDO

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.08	AREA DE TERRENO	M2	63
AREA CONSTRUIDA	M2	82.35	AREA CONSTRUIDA	M2	69
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	689000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.08	AREA DE TERRENO	M2	69.09
AREA PISO 1	M2	41.16	AREA PISO 1	M2	41.16
AREA PISO 2	M2	41.16	AREA PISO 2	M2	41.16

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	48.363			
Indice construcción	1.19	82.2171			

Forma Geometrica	poligono	Frente	3.8		
Fondo	13.25	Relación frente fondo	3.49		
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	viviendas mayores a 2 pisos				

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. 100-02.01-10 DE 2023
Area Del Lote	69.08
Forma Del Lote	poligono
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	vivienda
Uso Compatible Norma	comercio servicios
Uso Condicionado Norma	Servicios Públicos
Uso Prohibido Norma	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Tratamiento	n/a
Actuaciones Estrategicas	n/a
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContruccion	1.8
Antejardin	2
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	n/a
Altura Permitida	2 a 8 pisos
Densidad	n/a
Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	SE CONSULTO EL ACUERDO No. 100-02.01-10 DE 2023

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1239	EscrituraDePropiedad	30/04/2021	SEGUNDA	Fusagasugá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
157-107059	08/08/2025	2529001000000477091	CASA 4900000126

Observación**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado		1.5	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

ACTUALMENTE EL GARAJE SE USA COMO TIENDA DE VIVERES

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTADA	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Muy Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	* INMUEBLE UBICACO EN CALLE SIN SALIDA * CERCANO A CENTRO: COMERCIALES (PEKIN), UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA, FISCALIA DE FUSAGASUGA, HOSPITAL SAN RAFAEL, SEDE DEL SENA, DIVERSOS TIPOS DE COMERCIOS.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañoete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	si				
Observación	LA ESTRUCTURA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

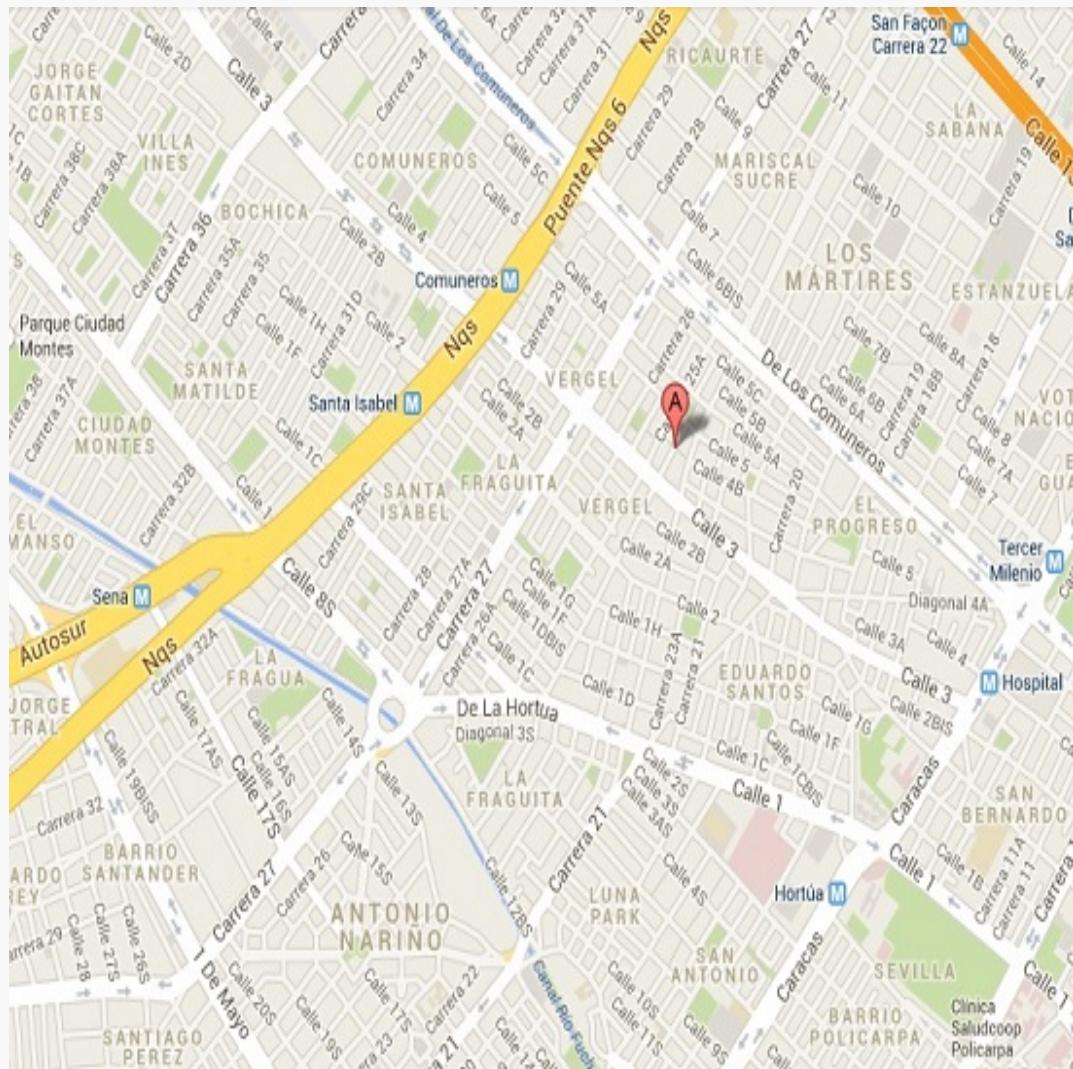
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 3, Zona ropa: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación LA VIVIENDA CUENTA CON BUENOS ACABADOS EN PINTURA, EN TECHO Y PARAEDES, COCINA SEMI INTEGRAL CON TOPE DE GRANITO, LAS UCHAS EN BAÑOS CUENTAN CON SEPARACION EN VIDRIO, CARPINTERIA METALICA Y MADERA E BUEN ESTAO, LA VIVIENDA CUENTA CON BUENA ILUMINACION

Dirección: CALLE 17BIS # 12 - 106 | BONILLA | Fusagasugá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.336649
GEOGRAFICAS : 4° 20' 11.9364''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.367201
GEOGRAFICAS : 74° 22' 1.923''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa patricia, Fusagasugá Fincaraíz: 192534185	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	cgcortazar1@gmail.com	185	140	\$629,000	\$88,060,000
2	Fusagasugá, Fincaraíz: 192700654	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	FREDY RESTREPO fredicito2010@gmail.com	120	130	\$875,000	\$113,750,000
3	Centro, Fusagasugá Fincaraíz: 192663675	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	Alexandra López, 3114788201/ 3114788201 Lagranjainmobiliaria@gmail.com	170	170	\$875,000	\$148,750,000
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$244,440,000	\$1,321,297	1	1.0	1.00	\$1,321,297.30
2	\$171,250,000	\$1,427,083	1	1.0	1.00	\$1,427,083.33
3	\$259,750,000	\$1,527,941	1	1.0	1.00	\$1,527,941.18
				PROMEDIO	\$1,425,441	
				DESV. STANDAR	\$103,331.73	
				COEF. VARIACION	7.25%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:**Enlaces:**1 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-patricia-fusagasuga/192534185>2 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-fusagasuga/192700654>3 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-centro-fusagasuga/192663675>

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	82.35
Area construida vendible	82.35
Valor M2 construido	\$1,549,658
Valor reposición M2	\$127,614,336
Valor reposición presupuesto M2	\$1,549,658
Fuente	TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS IGAC
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,394,692
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	25.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,036,256
Valor adoptado depreciado	\$1,191,000
Valor total	\$98,078,850

Plano

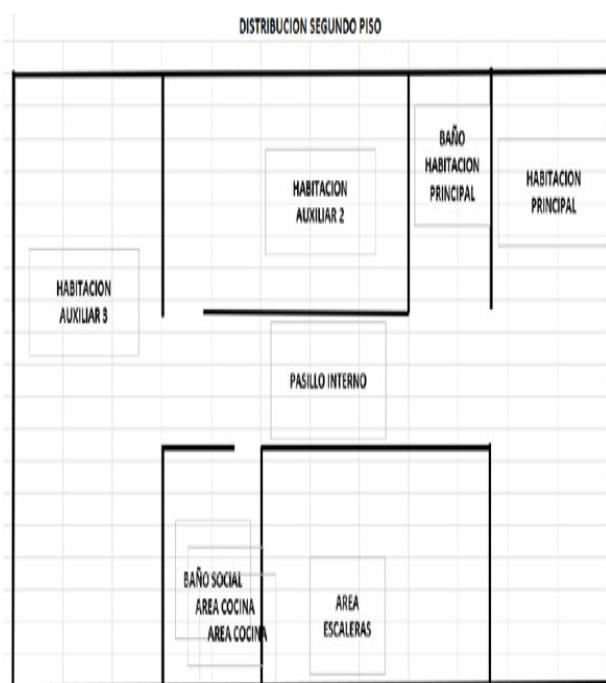


Foto Selfie



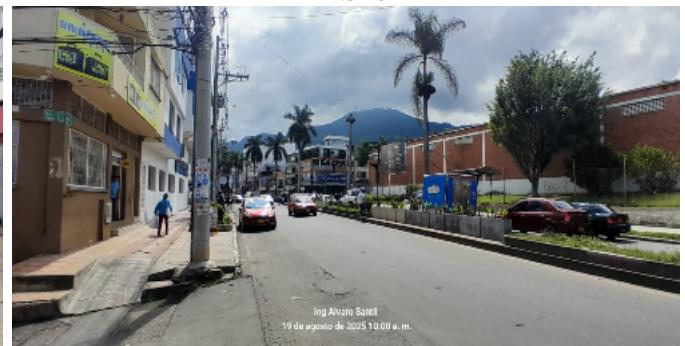
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



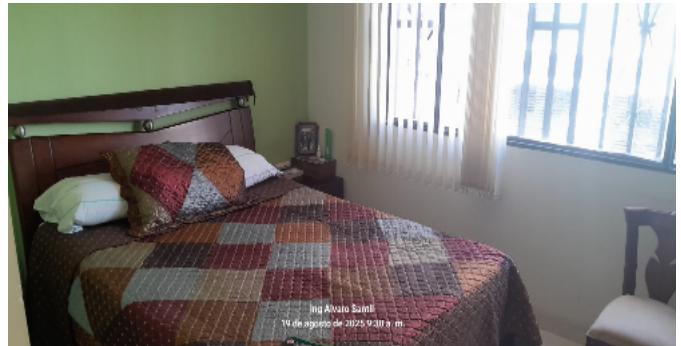
Cocina



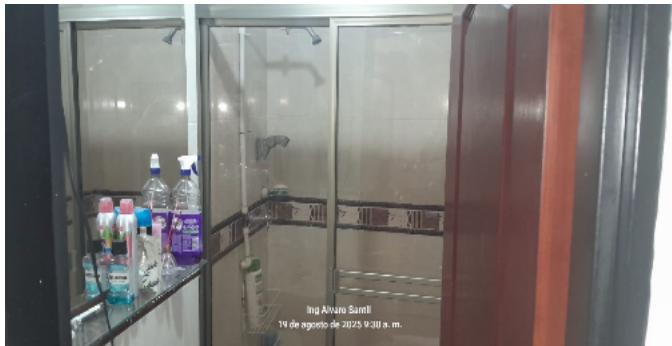
Escalera del inmueble



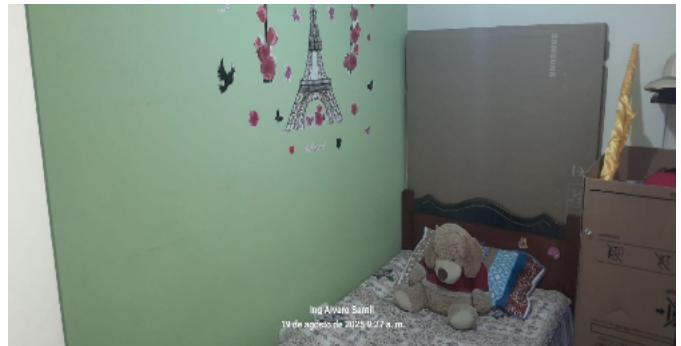
Habitación 1



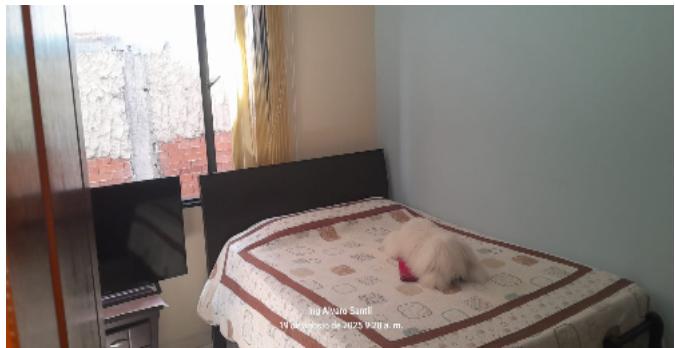
Baño Privado Hab 1



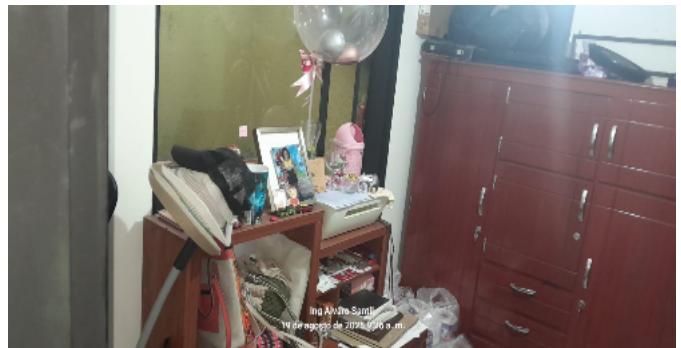
Habitación 2



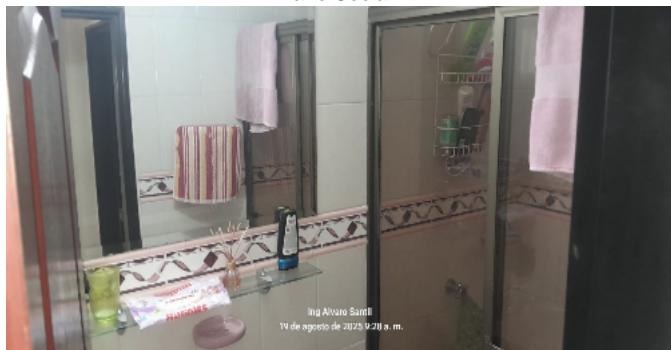
Habitación 3



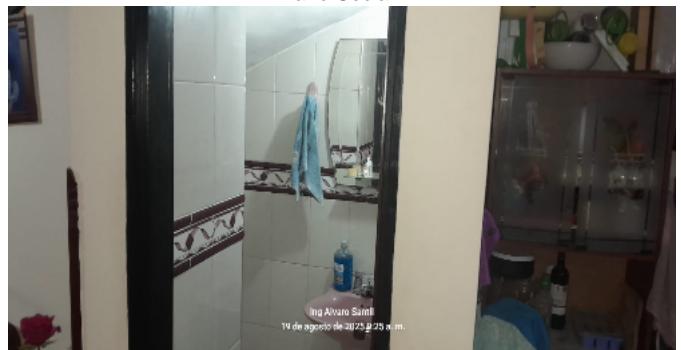
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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.

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 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-53932042



PIN de Validación: bldala81



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) ALVARO JOSESANTIL FIGUERA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 474222, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-474222.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO JOSE SANTIL FIGUERA 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
03 Sep 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
03 Sep 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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bldala81

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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 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
03 Sep 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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bldala81



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d1a2d1


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


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
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MELGAR, TOLIMA
 Dirección: CARRERA 53 # 41 - 14
 Teléfono: 3134363615
 Correo Electrónico: alvsantil@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	03 Mayo 2024

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALVARO JOSE SANTIL FIGUERA, identificado(a) con Cédula de Extranjería No. 474222.

El(la) señor(a) ALVARO JOSE SANTIL FIGUERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b0da0a81



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b0da0a81

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 seis (06) días del mes de Agosto de 2025. Tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal