


INFORME DE AVALUO LRCAJA-24335142
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NIYIRETH ROCIO ROCHA OSORIO
NIT / C.C CLIENTE	24335142
DIRECCIÓN	KRA 4 # 4-7
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	Herveo
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
IDENTIFICACIÓN	42101644

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/08/2023
FECHA INFORME	09/08/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	52 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Mixto

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIO ROCHA
NUM.	157 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Herveo
ESCRITURA	
CEDULA	733470100000000130001000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No cuenta con licencia.
NOMBRE DEL CO	SIN NOMBRE
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	359-11096

OBSERVACIONES GENERALES

DIRECCIÓN EN CERTIFICADO DE TRADICIÓN: Carrera 4 4-7 DIRECCIÓN EN PREDIAL: Calle 5 4-07 k4. DIRECCIÓN FÍSICA EN CAMPO: Calle 5 4-07. Casa esquinera (carrera 4 con calle 5) de dos niveles. Distribuida en 3 locales y una vivienda. Primer nivel con paredes en mampostería revocada y pintada, segundo nivel con piso y paredes en madera. Cubierta en teja de zinc. Lote irregular. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 240,312,303.04
VALOR ASEGURABLE \$ COP 153,271,187.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con 3 locales y una vivienda, esto incumpliría las políticas para adquisición de vivienda de CAJAHONOR.

NOMBRES Y FIRMAS


GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
 Perito Actuante
 C.C: 42101644
 RAA: AVAL-42101644



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	224	Frente	21.9
Forma	IRREGULAR	Fondo	11.8
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 2003 DEL 2005
Antejardín	NO APLICA
Uso principal	VIVIENDA
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	2m
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	2.4
No. De Unidades:	4

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	199
AREA CONSTRUIDA	M2	232
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	19.078.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
Área de terreno	m²	224
Área construida	m²	242.64

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área de terreno	m²	224
Área construida	m²	242.64

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	48
Estructura	Mixto
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KRA 4 # 4-7

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1971

Comentarios de estructura

La construcción cuenta con columnas y vigas en el nivel 1. Nivel 1: Mampostería. Nivel 2: pisos y paredes en madera.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Esquinero	224	M2	\$388,532.96	36.22%	\$87,031,383.04
Area Construida	NIVEL 1	124.5	M2	\$804,160.00	41.66%	\$100,117,920.00
Area Construida	NIVEL 2 (MADERA)	118.14	M2	\$450,000.00	22.12%	\$53,163,000.00
TOTALES					100%	\$240,312,303.04

Valor en letras

Doscientos cuarenta millones trescientos doce mil trescientos tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$240,312,303.04

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	18
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: DIRECCIÓN EN CERTIFICADO DE TRADICIÓN: Carrera 4 4-7 DIRECCIÓN EN PREDIAL: Calle 5 4-07 k4. DIRECCIÓN FÍSICA EN CAMPO: Calle 5 4-07. Casa esquinera (carrera 4 con calle 5) de dos niveles. Distribuida en 3 locales y una vivienda. Primer nivel con paredes en mampostería revocada y pintada, segundo nivel con piso y paredes en madera. Cubierta en teja de zinc. Lote irregular. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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

Entorno: Inmueble esquinero ubicado a una cuadra de la plaza principal del municipio, cuenta con abundante oferta comercial y de servicios gracias a su ubicación.

Estructura: La construcción cuenta con columnas y vigas en el nivel 1. Nivel 1: Mampostería. Nivel 2: pisos y paredes en madera.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 1, Local: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados sencillos con una buena conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	HERVEO K3 CON CALLE 5	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3168326092	280	280	\$450,000	\$126,000,000
2	MANZANARES CARRERA 6a 1A-32 Barrio Lombo	\$80,000,000	0.90	\$72,000,000		50	90	\$600,000	\$54,000,000
3	MANZANARES CALLE 5 CARRERA 5	\$400,000,000	0.97	\$388,000,000	8808383	489	489	\$450,000	\$220,050,000
Del inmueble						224	118,14		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$87,400,000	\$312,143	1.0	1.0	1.00	\$312,143
2	\$18,000,000	\$360,000	1.0	1.0	1.00	\$360,000
3	\$167,950,000	\$343,456	1.0	1.0	1.00	\$343,456
					PROMEDIO	\$338,532.96
					DESV. STANDAR	\$24,305.43
					COEF. VARIACION	7.18%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$388,532.96	AREA	224	TOTAL	\$87,031,383.04
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	118,14	TOTAL	\$53,100,000.00
VALOR TOTAL	\$140,131,383.04					

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/726702722328212/?mibextid=dxMlch>

REPOSICION

PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	124.5
Area construida vendible	124.5
Valor M2 construido	\$1,400,000
Valor reposición M2	\$174,300,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,400,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,400,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fito y corvin %	42.56 %
Valor reposición depreciado	\$804,160
Valor adoptado depreciado	\$804,160
Valor total	\$100,117,920

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KRA 4 # 4-7 | CENTRO | Herveo | Tolima

COORDENADAS (DD)

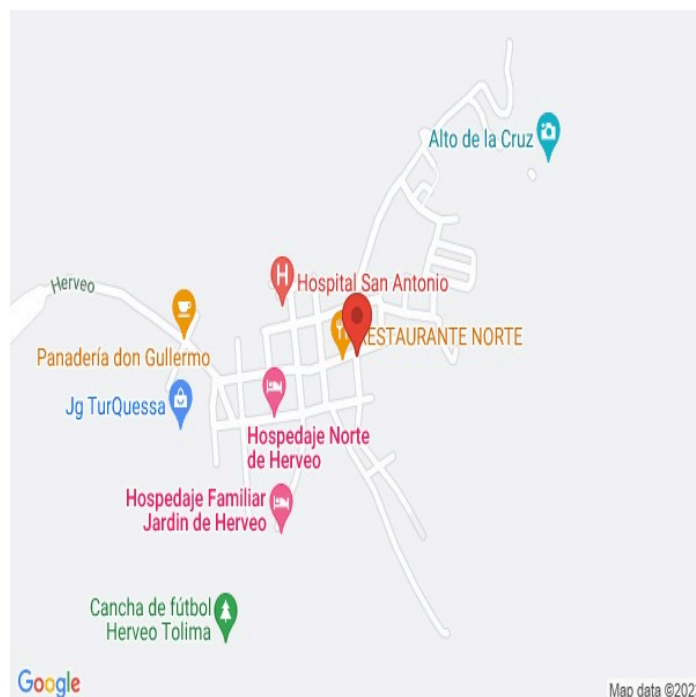
Latitud: 5.0804451

Longitud:-75.1753549

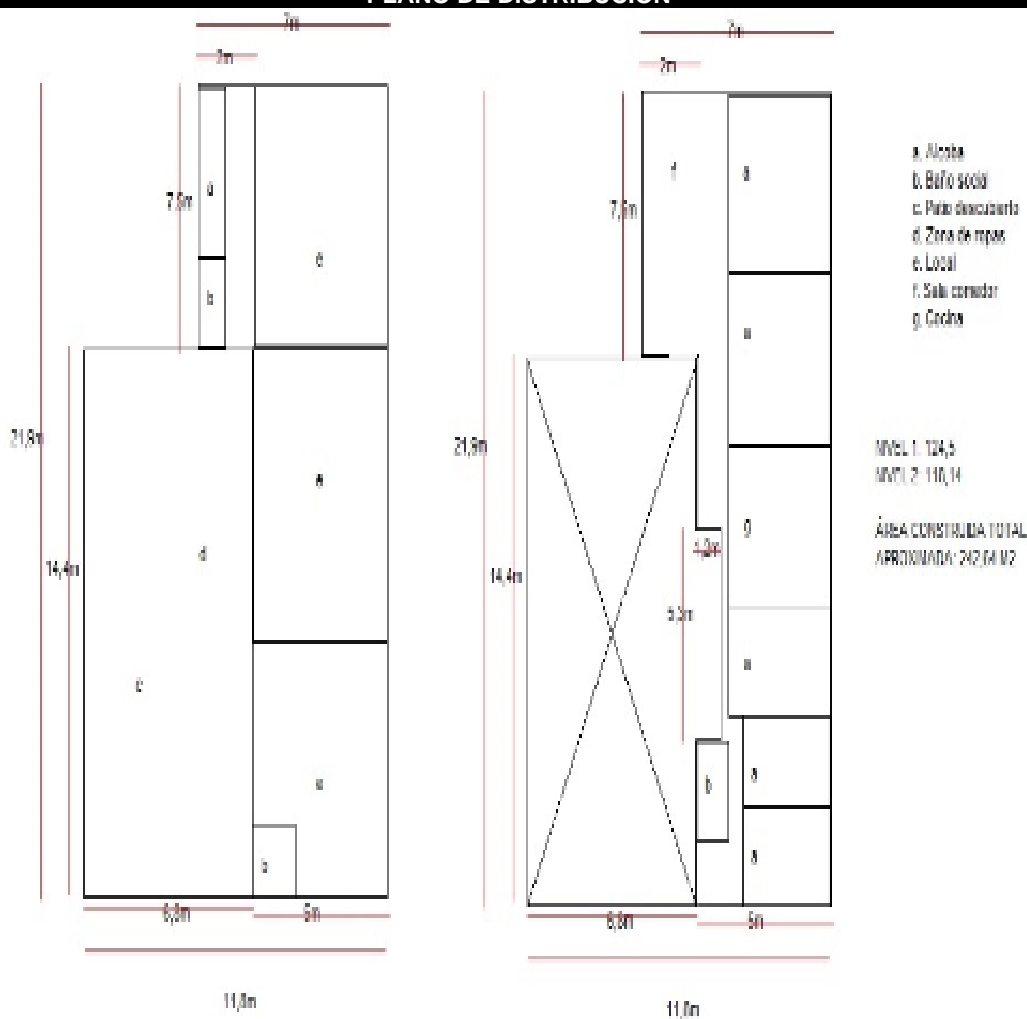
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 4' 49.602''

Longitud:75° 10' 31.2774''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



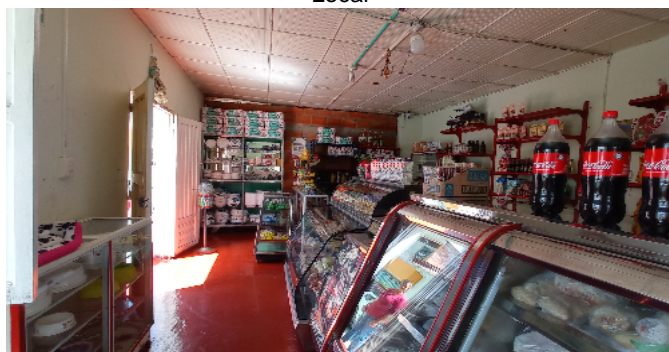
Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



Baño Social 3



CubiertaTechos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO

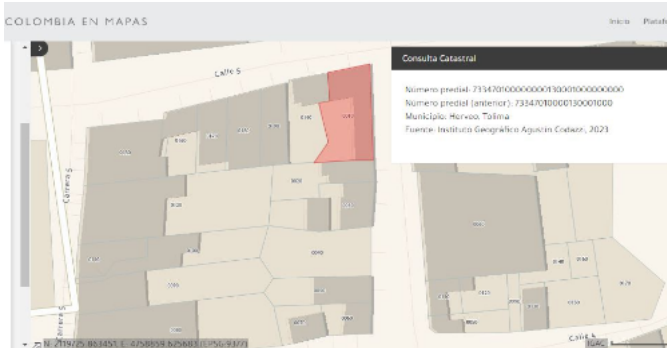
Detalle de acabados



Detalle de acabados



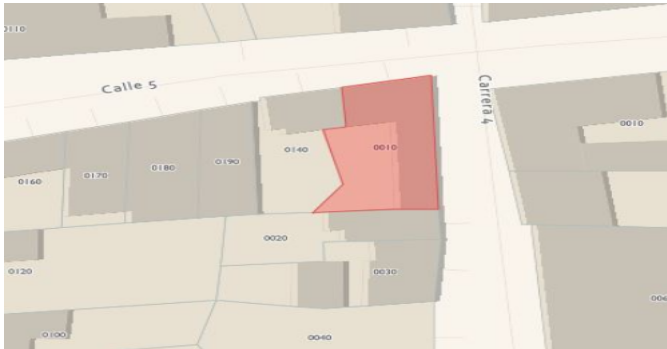
Consulta catastral



Consulta catastral



Consulta catastral



CÁLCULO DE VALORES PARA EL DISEÑO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN									
ITEM	CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL
1	001	TRABAJO DE TIERRA	M ³	100	100	10000	100	100	10000
2	002	TRABAJO DE MUR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
3	003	TRABAJO DE CUBIERTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
4	004	TRABAJO DE PISO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
5	005	TRABAJO DE PARED	M ²	100	100	10000	100	100	10000
6	006	TRABAJO DE PUERTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
7	007	TRABAJO DE VENTANA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
8	008	TRABAJO DE CERRAJE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
9	009	TRABAJO DE PINTURA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
10	010	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
11	011	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
12	012	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
13	013	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
14	014	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
15	015	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
16	016	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
17	017	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
18	018	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
19	019	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
20	020	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
21	021	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
22	022	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
23	023	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
24	024	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
25	025	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
26	026	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
27	027	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
28	028	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
29	029	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
30	030	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
31	031	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
32	032	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
33	033	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
34	034	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
35	035	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
36	036	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
37	037	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
38	038	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
39	039	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
40	040	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
41	041	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
42	042	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
43	043	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
44	044	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
45	045	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
46	046	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
47	047	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
48	048	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
49	049	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
50	050	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
51	051	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
52	052	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
53	053	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
54	054	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
55	055	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
56	056	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
57	057	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
58	058	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
59	059	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
60	060	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
61	061	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
62	062	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
63	063	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
64	064	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
65	065	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
66	066	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
67	067	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
68	068	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
69	069	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
70	070	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
71	071	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
72	072	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
73	073	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
74	074	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
75	075	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
76	076	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
77	077	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
78	078	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
79	079	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
80	080	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
81	081	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
82	082	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
83	083	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
84	084	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
85	085	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
86	086	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
87	087	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
88	088	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
89	089	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
90	090	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
91	091	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
92	092	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000
93	093	TRABAJO DE ALBAÑIL	M ²	100	100	10000	100	100	10000
94	094	TRABAJO DE CARPINTERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
95	095	TRABAJO DE ELECTRICISTA	M ²	100	100	10000	100	100	10000
96	096	TRABAJO DE PLUMBERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
97	097	TRABAJO DE PINTOR	M ²	100	100	10000	100	100	10000
98	098	TRABAJO DE OBRERO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
99	099	TRABAJO DE MAESTRO	M ²	100	100	10000	100	100	10000
100	100	TRABAJO DE AYUDANTE	M ²	100	100	10000	100	100	10000



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-24335142



PIN de Validación: aa720a5b



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) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42101644, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO 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
29 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa720a5b



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa720a5b



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el



PIN de Validación: aa720a5b



Código URB-1044, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0793, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 22 N° 70 A - 101, APARTAMENTO S102B

Teléfono: 3013276261

Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Feb 2022

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42101644.

El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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: aa720a5b



PIN DE VALIDACIÓN

aa720a5b

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 doce (12) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal