


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102362791
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YEIMER EYERY FLOREZ MELO
NIT / C.C CLIENTE	1102362791
DIRECCIÓN	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II
CIUDAD	Cáchira
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON
IDENTIFICACIÓN	79367185

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/10/2023
FECHA INFORME	03/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OLGA MARIA MELO MELO				
NUM.	270 EscrituraDe	NOTARIA	Unica de Cáchira	FECHA	30/12/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cáchira		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	010000430014000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica.				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
CASA	261-51219

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 de la URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II, del municipio de CACHIRA, departamento de NORTE DE SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 90,00 m² acordes con la documentación suministrada, un área construida de 39,00 m² declarados y 73,50 m² medida en visita técnica al inmueble.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	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 80,048,880.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 46,308,277.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


TADEO PINZON RINCON
Perito Actuante
C.C: 79367185
RAA: AVAL-79367185



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial.
Uso Compatible Según Norma	Sin información.
Uso Condicionado Según Norma	Sin información.
Uso Prohibido Según Norma	Sin información.

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	No Aplica.

Área Lote	90.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular.	Fondo	15.00
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 033 del 19 de diciembre del 2000
Antejardín	
Uso principal	Residencial.
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA CONSTRUIDA	M2	39.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA CONSTRUIDA	M2	39.00
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	3.091.000.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA PISO 1	M2	73.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA PISO 1	M2	73.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mamposteria Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

NOTA DE ESTRUCTURA: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. **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.**

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

 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		90.00	M2	\$374,932.00	42.15%	\$33,743,880.00
Area Construida	PISO 1	73.50	M2	\$630,000.00	57.85%	\$46,305,000.00
TOTALES					100%	\$80,048,880.00

Valor en letras Ochenta millones cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$80,048,880.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
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: Se trata de una CASA localizada en la CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 de la URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II, del municipio de CACHIRA, departamento de NORTE DE SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 90,00 m² acordes con la documentación suministrada, un área construida de 39,00 m² declarados y 73,50 m² medida en visita técnica al inmueble.

Jurídica: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje o depósito integral a la casa.

Entorno: NOTA DE ENTORNO: En el entorno inmediato del inmueble, las vías de acceso cuentan con andenes y sardineles en buen estado de conservación, alumbrado público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector y al inmueble es vehicular.

Estructura: NOTA DE ESTRUCTURA: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. **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.**

Dependencia: NOTA DEPENDENCIAS: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: NOTA DE ACABADOS: Muros estucados y pintados, cubierta en fibrocemento, sin cielo raso, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla, sin división en ducha y sin puerta, habitaciones sin closet y con puertas en madera.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa urbana, Barrio 2 municipio La Esperanza	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	Luz Dary Rojas	70.00	50.00	\$619,807	\$30,990,350
2	Casa urbana, municipio San Cayetano	\$64,000,000	0.95	\$60,800,000	6075718371 / 3176367253 Att. Luz Marina Buitrago Inmobiliaria Rentabien	59.75	59.75	\$638,719	\$38,163,460
3	Casa urbana, municipio San Cayetano	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	6075718371 / 3176367253 Att. Luz Marina Buitrago Inmobiliaria Rentabien	83.81	85.00	\$570,284	\$48,474,140
4	Casa urbana, municipio San Cayetano	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	6075718371 / 3176367253 Att. Luz Marina Buitrago Inmobiliaria Rentabien	59.75	59.75	\$638,719	\$38,163,460
5	Lote urbano, municipio de San Cayetano	\$30,000,000	0.97	\$29,100,000	6075830897 Inmobiliaria Provese	84.50	0.00	\$0	\$0
Del inmueble						90.00	73.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,009,650	\$371,566	1.0	1.0	1.00	\$371,566
2	\$22,636,540	\$378,854	1.0	1.0	1.00	\$378,854
3	\$32,275,860	\$385,108	1.0	1.0	1.00	\$385,108
4	\$23,586,540	\$394,754	1.0	1.0	1.00	\$394,754
5	\$29,100,000	\$344,379	1.0	1.0	1.00	\$344,379
					PROMEDIO	\$374,932.13
					DESV. STANDAR	\$19,083.11
					COEF. VARIACION	5.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$374,932.00	AREA	90.00	TOTAL	\$33,743,880.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$630,000.00	AREA	73.50	TOTAL	\$46,305,000.00

VALOR TOTAL	\$80,048,880.00
-------------	-----------------

Observaciones:

Teniendo en cuenta que en el municipio de Cachira, en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo no se encontró oferta de mercado inmobiliario, ni en sitio, ni en internet, ni por referidos, se optó por hacer la investigación de mercado inmobiliario por internet en municipios con características similares.

La oferta 1 se ubica en el municipio de La Esperanza, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropas, tres habitaciones sin closet y un baño. La oferta 2 y 4 se ubican en el municipio de San Cayetano, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropas, dos habitaciones sin closet y un baño, casas terminadas, estucadas y pintadas, zonas húmedas con enchape, cubierta en fibrocemento y pisos en cerámica a excepción de la oferta 4 que están en cemento rústico. La oferta 3 se trata de una casa de 2 pisos de altura, ubicada en San Cayetano, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropas, tres habitaciones sin closet y un baño, casa terminada, estucada y pintada, zonas húmedas con enchape, cubierta en fibrocemento y pisos en cerámica. La oferta 5 se trata de un lote en desarrollo en el municipio de San Cayetano.

Enlaces:

- 1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1348074646094286/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Acl48c47a-cc10-441d-adb8-01e85ba8f385
- 2.- <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-cayetano/san-cayetano/8007828>
- 3.- <https://rentabien.com.co/detalle/11011/casa-en-venta-en-san-cayetano/?code=2379233>
- 4.- <https://rentabien.com.co/detalle/11616/casa-en-venta-en-san-cayetano/?code=2585219>
- 5.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1931173>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II | URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II | CÁCHIRA | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.738094

Longitud: -73.050842

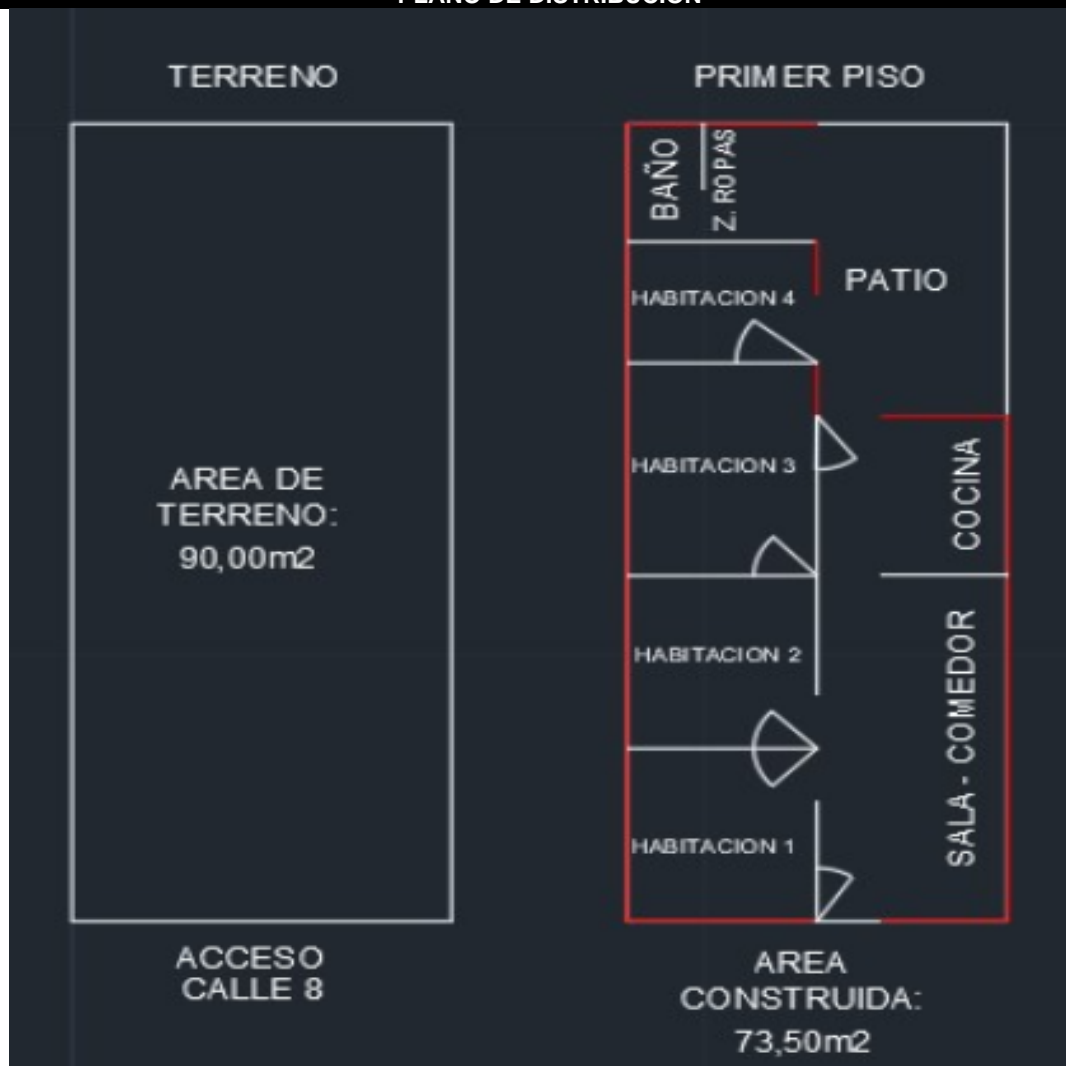
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 44' 17.1384''

Longitud: 73° 3' 3.0312''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua

Nota: En el municipio no hay instalados micromedidores del consumo de acueducto.

El servicio de acueducto se paga por cargo fijo.



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Áreas o Documentos

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-TESORERIA										FACTURA DE VENTA No: 3159	
Codigo Predial: 01-00-0043-0014-000										Intereses Mora: \$344	
Propietario:.....RAMIREZ PIEDRAHITA GIOVANNA-PA NIT:000068249149										Ultimo Pago: \$34,168	
Direccion Predio:.....C 18 W 34 Lo 39 UR CAMPO ALEGRE II										Desde:.....202301	
Avaluo Actual:.....\$3,991,000										Hasta:.....202312	
Estrato:.....										Area Terreno: 90	
Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil										Area Constr: 39	
ESTADO DE CUENTA DETALLADO											
DEBITO	VALOR AVALUO	PAGOS	VALOR INTERES	VALOR	VALOR INTERES	VALOR PAGO	VALOR	VALOR	VALOR		
TERRESTRE	IMPORTE	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO	CONCEPTO
2022	3,991,000	11.06 MIL	34,168	0	4,632	0	0	0	3,154	0	45,244
Subtotal:			34,168	0	4,632	0	0	0	3,154	0	45,244
Resumen:			34,168	0	4,632	0	0	0	3,154	0	45,244
Resumen de Pago No. 0 Descontando Imp										Descontando Capi	
*CARGA, INCLUYENTE Y PARTICIPATIVO.											

Áreas o Documentos

Áreas e Documentos

----- INMUEBLE -----

Un LOTE DE TERRENO ubicado en la URBANIZACIÓN CAMPO
ALEGRE, del perímetro Urbano del Municipio de Cáchira, distinguido
como lote No. TREINTA y NUEVE (39) SIN DIRECCIÓN con una
extensión de NOVENTA (90) METROS CUADRADOS y determinado
por los siguientes linderos individuales así: -----

----- L I N D E R O S -----

POR EL FRENTE EN SEIS (6) METROS CON LA CALLE 8 -----

POR EL FONDO EN SEIS (6) METROS CON LOTE NUMERO 47 -----

POR EL LADO DERECHO ENTRENDO EN QUINCE (15) METROS
CON LOTE No. 38 -----

POR EL LADO IZQUIERDO ENTRENDO EN QUINCE (15) METROS
CON LOTE No. 40 -----

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CACHIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230926518883093052 Nro Matricula: 261-51219
Página 1 TURNO: 2023-3256

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 03:18:36 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 261 - CACHIRA, DEPTO: NORTE DE SANTANDER, MUNICIPIO: CACHIRA, VEREDA: CACHIRA
FECHA APERTURA: 15-05-2009, RADICACION: 2009-2396, CON RESOLUCION DE: 11-06-2009
CODIGO CATASTRAL: 541200100000004300140000000000 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARBIDA Y LINDEROS

AREA: 80.00 M2. LINDEROS: POR EL FRENTE, EN 06 MTS CON LA CALLE 8; POR EL FONDO, EN 06 MTS CON EL LOTE NO.47; POR EL LADO DERECHO, ENTRANDO EN 15 MTS CON EL LOTE NO.36; POR EL LADO IZQUIERDO, ENTRANDO EN 15 MTS CON LOTE 150-25

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

01.- 26-10-2003 ESCRITURA 50 DEL 15-06-2002 NOTARIA U DE CACHIRA ENGLOBE A MUNICIPIO DE CACHIRA NORTE DE SANTANDER. 02.- 26-10-2003 ESCRITURA 50 DEL 15-06-2002 NOTARIA UNICA DE CACHIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 DE: REYES MANTILLA LUIS ERNESTO, A MUNICIPIO DE CACHIRA NORTE DE SANTANDER. 03.- 21-07-1999 ESCRITURA 957 DEL 21-07-1999 NOTARIA 2 DE COPIA OTROS ACLARACION ESCRITURA, A: REYES MANTILLA LUIS ERNESTO. 04.- 22-07-1999 ESCRITURA 102 DEL 15-06-1999 NOTARIA UNICA DE CACHIRA

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**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 avaluador 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-1102362791



PIN de Validación: b04e0a84



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79367185.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN 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
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
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
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b04e0a84



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
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CLL 158 # 23-60 TORRE 5, APTO 303, CONDOMINO TAYRONA II

Teléfono: 314 2863996

Correo Electrónico: tadeopinzonr@yahoo.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185.

El(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b04e0a84



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b04e0a84

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal