



QR validez del avalúo

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

## AVALUO: LRCAJA-1102362791

Fecha del avalúo	Fecha de visita	17/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II	
Barrio	URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II	
Ciudad	Cáchira	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	OLGA MARIA MELO MELO	

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: YEIMER EYERY FLOREZ MELO

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 **OLGA MARIA MELO MELO** ubicado en la CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II, de la ciudad de Cachira.

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 \$56,989,755.00 pesos m/cte (Cincuenta y seis millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos cincuenta y cinco).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39	90.00	M2	\$373,512.00	58.99%	\$33,616,080.00
Area Construida	PISO 1	39.00	M2	\$599,325.00	41.01%	\$23,373,675.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$56,989,755.00</b>

Valor en letras

Cincuenta y seis millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



TADEO PINZON RINCON  
RAA Nro: AVAL-79367185  
C.C: 79367185

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	56,989,755.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11023 62791	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	YEIMER EYERY FLOREZ MELO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1102362791	<b>Teléfono</b>	3108537993
<b>Email</b>	yeimer.florez1631@correo.policia.gov.co				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	OLGA MARIA MELO MELO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	27651015	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Cáchira	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	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 CÁCHIRA, 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 m <sup>2</sup> acordes con la documentación suministrada, un área construida de 39,00 m <sup>2</sup> declarados y 73,50 m <sup>2</sup> medida en visita técnica al inmueble.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	No Aplica.	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

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

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00	AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA PISO 1	M2	73.50	AREA PISO 1	M2	39.00

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.70	63			
Indice construcción	1.40	126			

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular.	<b>Frente</b>	6.00		
-------------------------	--------------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	15.00	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
--------------	-------	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 033 del 19 de diciembre del 2000
<b>Area Del Lote</b>	90.00
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular.
<b>Topografia</b>	Plana.
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano.
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Sin información.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Sin información.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Sin información.
<b>Tratamiento</b>	Sin información.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.70
<b>Indice DeContrucción</b>	1.40
<b>Antejardin</b>	3.00
<b>AislamientoPosterior</b>	3.00
<b>Aislamiento Lateral</b>	No especifica.
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos.
<b>Densidad</b>	Sin información.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin amenaza.
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin amenaza.
<b>Suelos De Proteccion</b>	No Aplica.
<b>Patrimonio</b>	No Aplica.
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	En cuanto al uso permitido el inmueble cumple con la reglamentación urbanística, uso residencial. NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada jurídicamente 90,00 m <sup>2</sup> y verificada en terreno. Se liquida área construida de 39,00 m <sup>2</sup> declarada mediante Escritura Pública No. 270 del 30/12/2015 de la Notaría Única de Cáchira. Se

registra en inspección 73,50 m<sup>2</sup> y válidos por normas 63,00 m<sup>2</sup>.

NOTA: No fue posible obtener la norma urbanística en la que se pueda contrastar lo físico con lo jurídico, en cuanto a índices de construcción, edificabilidad, antejardín, patios o retrocesos, voladizos, altura. No se aporto licencia de construcción, ni de urbanismo.

Por lo anterior, teniendo en cuenta las imágenes observadas en el municipio, se evidencia que el inmueble objeto de avalúo no cumple con la norma de antejardín, pues se encuentra construido con materiales permanentes, lo cual no es permitido en la norma nacional.

Se asume como norma general un índice de ocupación del 70% y un patio de 3.0 metros (en la culata) por 3.0 metros, es decir, 18 m<sup>2</sup>.

En el avalúa se liquida el área declarada en la escritura 270 del 30/12/2015, expedida por la notaría única de Cáchira, debidamente registrada).

NOTA: En el momento en que se presenten los documentos requeridos (licencia de construcción y/o urbanismo), se revisará nuevamente la liquidación del avalúo y su favorabilidad.

NOTA: No se aceptarán conceptos emitidos por Planeación municipal que no se puedan contrastar con documentos debidamente aprobados y ejecutoriados, que modifiquen, adicionen o complementen el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
270	EscrituraDePropiedad	30/12/2015	Única de Cáchira	Cáchira

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
261-51219	26/09/2023	010000430014000	C 8 1W 34 LO 39 UR CAMPO ALEGRE II

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o deposito integral a la casa.

## DEL ENTORNO

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	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular pavimentada.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	No Aplica.
<b>Año construcción</b>	2008	<b>Edad Inmueble</b>	15 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No Aplica.				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

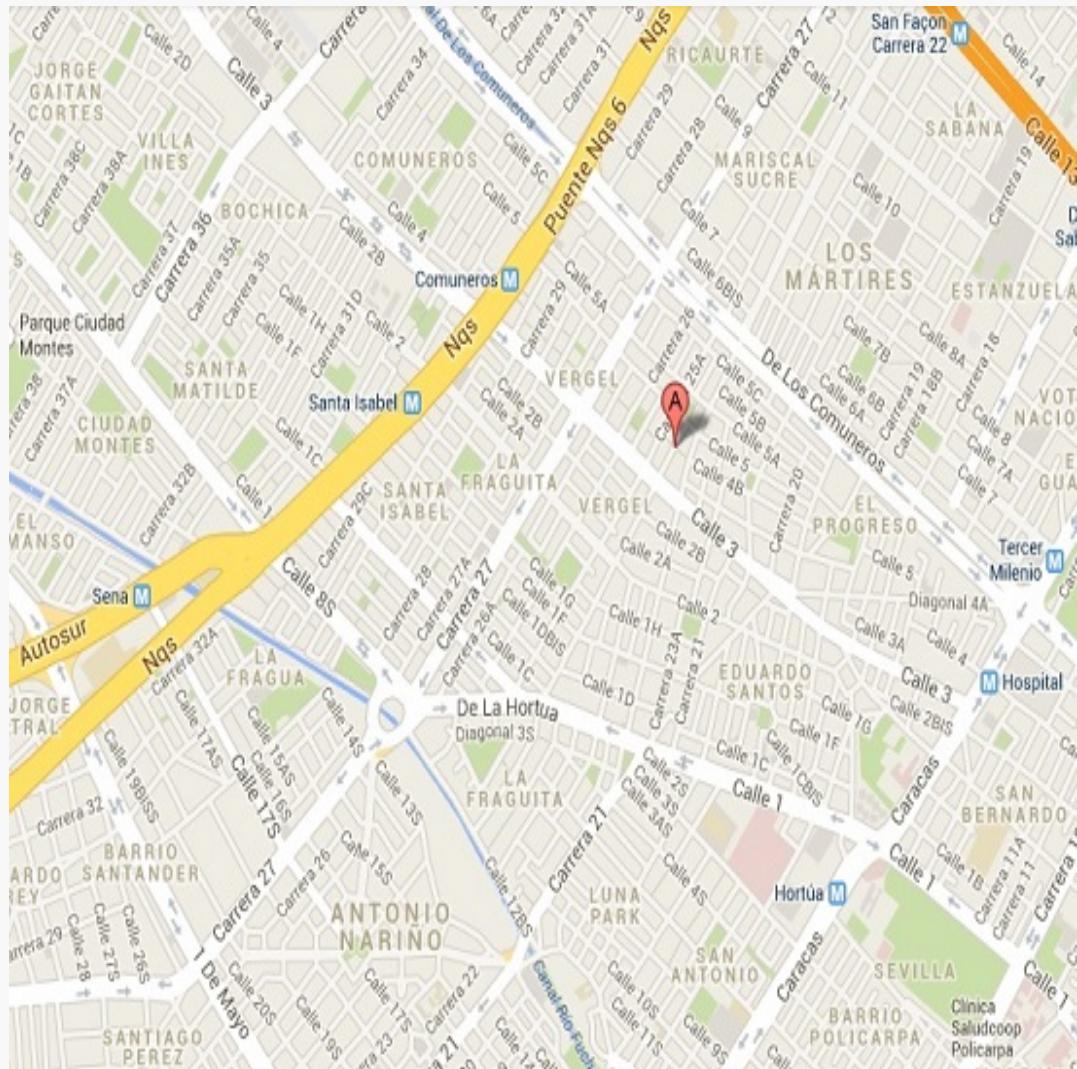
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	NOTA DEPENDENCIAS: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño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

## ACABADOS

	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	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.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II | URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II | Cachira | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.738094  
GEOGRAFICAS : 7° 44' 17.1384''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.050842  
GEOGRAFICAS : 73° 3' 3.0312''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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	0.95	\$28,500,000	6075830897 Inmobiliaria Provese	84.50	0.00	\$0	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>90.00</b>	<b>39.00</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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	\$28,500,000	\$337,278	1.0	1.0	1.00	\$337,278
					PROMEDIO	\$373,512.01

DESV. STANDAR	\$21,970.94
COEF. VARIACION	5.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$373,512.00	AREA	90.00	TOTAL	\$33,616,080.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$599,325.00	AREA	39.00	TOTAL	\$23,373,675.00
VALOR TOTAL		\$56,989,755.00				

**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. Cabe anotar que en el municipio se encontró una oferta de un inmueble de 10 metros de frente por 16 metros de fondo por un valor de pedido de \$2.000.000.000 (Dos mil millones de pesos), oferta realizada por el propietario Alejandro Caicedo Arciniegas, celular No. 3123586357; se desestima por considerarse especulativa, al parecer por la escasa oferta de inmuebles en el municipio. Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo ya que se ubican en municipios con similares características en cuanto a magnitud de área, estrato, pendiente, acceso a servicios públicos básicos y posibilidad de desarrollo.

La oferta 1 se ubica en el municipio de La Esperanza, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropa, 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 ropa, dos habitaciones sin closet y un baño, casas terminadas, estucadas y pintadas, zonas humedas con encapado, 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 ropa, tres habitaciones sin closet y un baño, casa terminada, estucada y pintada, zonas humedas con encapado, 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\\_browsing\\_seo\\_serp%3Acf48c47a-cc10-441d-adb8-01e85ba8f385](https://www.facebook.com/marketplace/item/1348074646094286/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking_browsing_seo_serp%3Acf48c47a-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>

## REPOSICION

Oferta 1

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75.00
Area construida vendible	75.00
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$59,471,025
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	13.15 %
Valor reposición depreciado	\$619,807
Valor adoptado depreciado	\$619,807
<b>Valor total</b>	<b>\$46,485,525</b>

## Oferta 2

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	59.75
Area construida vendible	59.75
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$47,378,583
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Revista Contrudata Edición 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$638,719
Valor adoptado depreciado	\$638,719
<b>Valor total</b>	<b>\$38,163,460</b>

## Oferta 3

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75.00
Area construida vendible	75.00
Valor M2 construido	\$707,988
Valor reposición M2	\$53,099,100
Valor reposición presupuesto M2	\$707,988
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$637,189
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$570,284
Valor adoptado depreciado	\$570,284
<b>Valor total</b>	<b>\$42,771,300</b>

## Oferta 4

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	59.75
Area construida vendible	59.75
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$47,378,583
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$638,719
Valor adoptado depreciado	\$638,719
<b>Valor total</b>	<b>\$38,163,460</b>

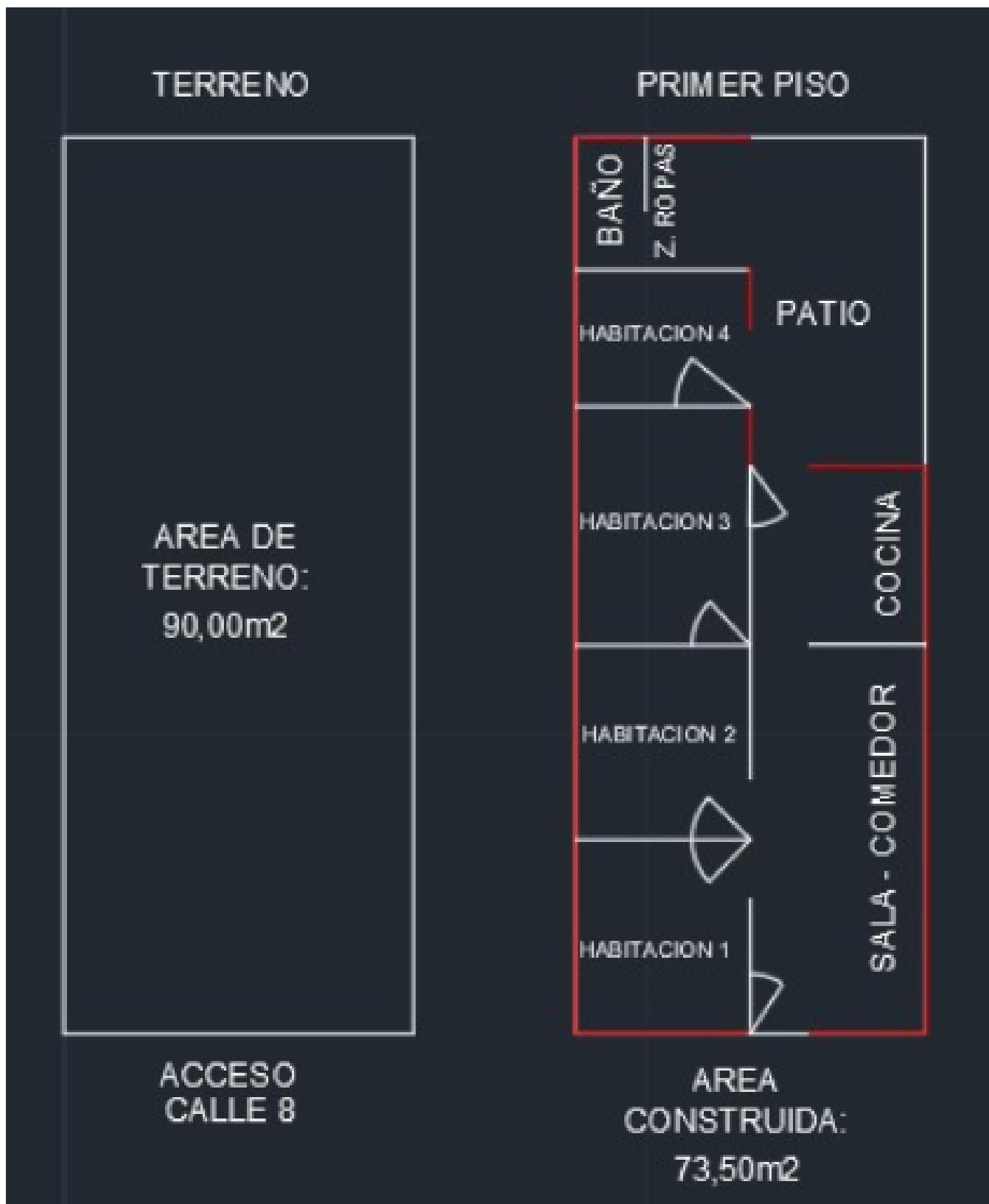
## INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.50
Area construida vendible	0
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	16.02 %
Valor reposición depreciado	\$599,325
Valor adoptado depreciado	\$599,325
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS

Foto Selfie



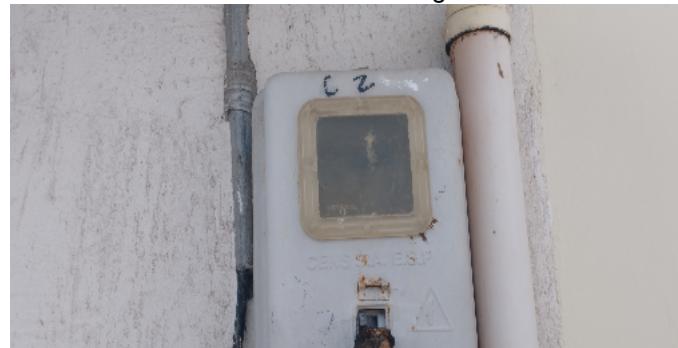
Vía frente al inmueble



Entorno



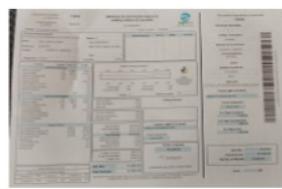
Contador de Energía



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



## FOTOS

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS

Habitación 4



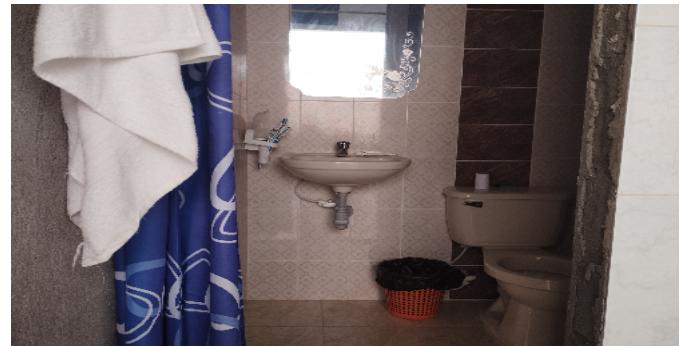
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## 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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

## 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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: b54a0a6e



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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 evaluador 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: b54a0a6e



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención al Membres A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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: b54a0a6e



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

**b54a0a6e**

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal