



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102717954

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|---|--------------|--|
| CLIENTE | MOISES LEON TAVERA | FECHA VISITA | 19/09/2023 | | |
| NIT / C.C CLIENTE | 1102717954 | FECHA INFORME | 22/09/2023 | | |
| DIRECCIÓN | CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 8 años | | |
| BARRIO | LAS MERCEDES | REMODELADO | | | |
| CIUDAD | Santa Rosa | OCCUPANTE | Arrendatario | | |
| DEPARTAMENTO | Bolívar | TIPO DE INMUEBLE | Casa | | |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda | | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | TADEO PINZON RINCON | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 79367185 | | | | |

| ASPECTOS JURIDICOS | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---|-------|------------|
| PROPIETARIO | MARIO FERRUCHO SANCHEZ | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 631 Escritura de Propiedad | #NOTARIA | Única del Círculo de Santa Rosa del Sur - Bolívar | FECHA | 08/08/2023 |
| CIUDAD ESCRITURA | Santa Rosa | DEPTO | Bolívar | | |
| CEDULA CATASTRAL | 010000820013000 | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | RESOLUCIÓN No. 178 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2015. | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APLICA | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | | |

| OBSERVACIONES GENERALES | | | | | ACABADOS | | |
|---|--|--|--|--|----------|----------|---------|
| Se trata de una CASA localizada en la CARRERA 17 No. 09-39 del barrio LAS MERCEDES, del municipio SANTA ROSA DEL SUR, departamento BOLIVAR. Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 90,95 m ² acordes con la documentación suministrada y un área construida de 81,68 m ² medida en visita técnica al inmueble. | | | | | Sala | Sencillo | Regular |
| 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. | | | | | Comedor | Sencillo | Regular |

| DEPENDENCIAS | | | | | DOTACIÓN COMUNAL | | |
|--------------|----------|-----------|----|------------|------------------|--------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 | Portería | No |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 1 | Piscinas | No |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | | PlantaElect. | No |
| Zropia | 1 | BServ | 0 | Jardín | No | Gar.Visit. | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 | Porteria | No |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO | ZonaVerde | No |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO | Aire | No |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | | Tanque | No |
| IntegralAla | NO | | | | | Shut | No |
| Vivienda | | | | | | Teatrino | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 164,184,238.11

VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,753,428.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos, registra casa de habitación.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|--|--|
| Uso Principal Según Norma | Residencial. |
| Uso Compatible Según Norma | Los usos de tipo Comercial y de servicios clase I, Dotacional de tipo educativo, Seguridad Clase I. |
| Uso Condicionado Según Norma | Dotacional de tipo Cultural y de culto de cobertura barrial. Deben respetar los horarios, regular el tráfico vehicular que genere y controlar las emisiones de ruido según lo estipulado por la Admini |
| Uso Prohibido Según Norma | Los usos comerciales y de servicios clase II y III |
| Amenaza Riesgo Inundacion | Sin amenaza. |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | Susceptibilidad moderada. |
| Suelos De Proteccion | No Aplica. |
| Patrimonio | No Aplica. |

| | | | |
|------------|--------------|----------------|-------|
| Área Lote | 90.95 | Frente | 6.00 |
| Forma | Rectangular. | Fondo | 15.03 |
| Topografía | Plana. | Rel. Fte./Fdo. | 1.00 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|--------------------------------|---|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO No. 009 DEL 28 DE MAYO DE 2014. |
| Antejardín | |
| Uso principal | Residencial. |
| Altura permitida pisos | 4 pisos |
| Aislamiento posterior | 3.00 |
| índice de ocupación | 0.90 |
| índice de construcción: | 3.6 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90.95 | AREA DE TERRENO | M2 | 91.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 0.00 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 0.00 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 1.147.000 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 91.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 0.00 |
| AVALUO | PESOS | 1.147.000 |
| CATASTRAL 2023 | | |

OBSEVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|---------------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demandas / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|----------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 0-100 |
| Asistencial | Bueno | 0-100 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Areas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| Sardineles | SI | Bueno |
|--------------------|---------------|---------------|
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |
| | | |
| | Sector | Predio |
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** Si

Impacto Ambiental

Aire: NO **Basura:** NO **Ruido:** NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | 95% |
| Estado de conservación | Regular |
| Nº de pisos | 1 |
| Nº de sótanos | |
| Vida útil | 100 |
| Vida remanente | 92 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2015 |

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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 | LOTE 11 MANZANA B | 90.95 | M2 | \$862,381.00 | 47.77% | \$78,433,551.95 |
| Area Construida | PISO 1 | 81.68 | M2 | \$1,049,837.00 | 52.23% | \$85,750,686.16 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$164,184,238.11 |

Valor en letras Ciento sesenta y cuatro millones ciento ochenta y cuatro mil doscientos treinta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$164,184,238.11
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

En el municipio Santa Rosa del Sur y especialmente en el barrio Las Mercedes se están construyendo proyectos de vivienda en edificaciones multifamiliares de 2 y 5 pisos de altura en propiedad horizontal y edificaciones unifamiliares. El sector se encuentra urbanizado en un 100% y construido en un 75%.

SALVEDADES

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

Garaje: NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

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.

Dependencia: NOTA DEPENDENCIAS: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: NOTA DE ACABADOS: Muros pañetas sin pintura, sin cielo raso, pisos en cemento afinado, cocina sencilla, con mesón en concreto, sin enchape, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable, sin estufa, sin horno y sin campana extractora, baño privado con enchape y aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, baño social sin enchape y aparatos sanitarios línea sencilla, habitaciones sin closet y sin puertas.

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

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 CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------------------|---------------|------|----------------|--|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Barrio Las Mercedes | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 3223616844 Señora Deisy | 99.24 | 75 | \$1,049,837 | \$78,737,775 |
| 2 | Lote 56 Barrio Las Mercedes | \$90,000,000 | 0.90 | \$81,000,000 | 3152629441 Señor Rafael Sanabria | 94.45 | 0.00 | \$0 | \$0 |
| 3 | Barrio Las Mercedes | \$135,000,000 | 0.90 | \$121,500,000 | 3163666555 Inmobiliaria Casa Blanca | 140.00 | 0.00 | \$0 | \$0 |
| 4 | Barrio El Prado | \$90,000,000 | 0.90 | \$81,000,000 | 3163666555 Inmobiliaria Casa Blanca | 91.00 | 0.00 | \$0 | \$0 |
| Del inmueble | | | | | 90.95 | 81.68 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$82,762,225 | \$833,960 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$833,960 |
| 2 | \$81,000,000 | \$857,597 | 1.0 | 1.00 | 1.00 | \$857,597 |
| 3 | \$121,500,000 | \$867,857 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$867,857 |
| 4 | \$81,000,000 | \$890,110 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$890,110 |
| | | | | PROMEDIO | \$862,381.00 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$23,305.96 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 2.70% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$862,381.00 | AREA | 90.95 | TOTAL | \$78,433,551.95 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,049,837.00 | AREA | 81.68 | TOTAL | \$85,750,686.16 |
| VALOR TOTAL | | \$164,184,238.11 | | | | |

Observaciones:

Oferta 1: Sala, comedor, cocina sencilla, 4 habitaciones, 3 baños y patio con zona de ropa. Cubierta en fibrocemento, pisos en cemento afinado, muros en estuco y baños enchapados. Requiere terminar. Oferta 2: Lote en montaña e irregular. Oferta 3: Lote plano y nivelado. Oferta 4: Aunque se encuentra en otro barrio, cuenta con similares características.

Todas las ofertas son comparables, ya que se ubican en el mismo sector con similares características de magnitud de área, estrato, ubicación y acceso a servicios públicos.

Enlaces:

REPOSICION

Oferta 1

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Area construida total | 89.32 |
| Area construida vendible | 89.32 |
| Valor M2 construido | \$1,488,624 |
| Valor reposición M2 | \$132,963,896 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,488,624 |
| Fuente | Revista Contrudata Edición 207 |
| Factor ajuste % | 10 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,339,762 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 8 |
| Edad en % de vida útil | 8 % |
| Fitto y corvin % | 21.64 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,049,837 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,049,837 |
| Valor total | \$93,771,441 |

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Área construida total | 81.68 |
| Área construida vendible | 81.68 |
| Valor M2 construido | \$1,488,624 |
| Valor reposición M2 | \$121,590,808 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,488,624 |
| Fuente | Revista Contrudata Edición 207 |
| Factor ajuste % | 10 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,339,762 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 8 |
| Edad en % de vida útil | 8 % |
| Fitto y corvin % | 21.64 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,049,837 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,049,837 |
| Valor total | \$85,750,686 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES | LAS MERCEDES | Santa Rosa | Bolívar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.963302

Longitud: -74.048372



COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 57' 47.8866''

Longitud: 74° 2' 54.1392''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1

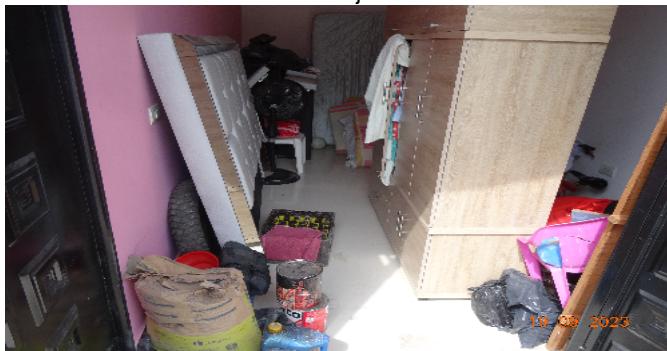


Terraza Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Áreas o Documentos

| | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| UN | DE: ELSA YIRETH FERRUCHO MOYA..... | C.C No 1.049.027.258 |
| | DE: ELSA YIRETH FERRUCHO MOYA..... | C.C No 1.049.027.258 |
| | A: MARIO FERRUCHO SANCHEZ..... | C.C No 4.226.446 |
| EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DEL SUR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, REPÚBLICA DE COLOMBIA A LOS OCHO (08) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). ANTE MI LUIS DEMETRIO SILVA DIAZ, NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE SANTA ROSA DEL SUR BOLÍVAR, COMPARCÉO: ELSA YIRETH FERRUCHO MOYA, MUJER MAYOR DE EDAD, VECINO DE SANTA ROSA DEL SUR BOL, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 1.049.027.258 EXPEDIDA EN SANTA ROSA DEL SUR, DE ESTADO CIVIL: UNIÓN MARITAL CON SOCIEDAD PATRIMONIAL VIGENTE, QUIEN ES LA PROPIETARIA DE UN LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA DE NOVENTA PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (90.95 M2) UBICADO EN EL PERÍMETRO DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DEL SUR BOLÍVAR. | | |

Documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Áreas o Documentos

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SIMITI
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Título 2023-068-1-9512

Nro Matrícula: 068-18360

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:53:00 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN".

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

CÍRCULO REGISTRAL: 068 SIMITI DEPTO: BOLÍVAR MUNICIPIO: SANTA ROSA DEL SUR VEREDA: SANTA ROSA DEL SUR
FECHA APERTURA: 12/11/2013 RADICACIÓN: 2013-068-6-12/07 CON ESCRIBURA DE C/11/2013
TIPO DE INMUEBLE: TERRENO
COD CATASTRAL: 010200820001000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
LOTE 11 MUY LINDA B CON ÁREA DE 100.95 M2 CON LINDEROS Y CÉNTRICA, ESPECIFICACIONES: CÉNTRICA EN ESGRITA (Nº 9), 20' X 10' EN RUMBO: 270° (NORTE) Y 90° (ESTE).
ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN".
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

AREA Y COEFICIENTE:
AREA: 0 METROS CUADRADOS 00 CENTIMETROS CUADRADOS
AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: 0.00

Áreas o Documentos

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DEL SUR - BOLÍVAR Impuesto Predial Unificado
NIT: 800049017-9
CRA 12a 11 29

| | | |
|--|---|-------------------------------------|
| Nombre Predial: G1 DE 0089 001 000 | Código control: 008900 | A.R.E.A. |
| Propietario: YIRETH FERRUCHO MOYA ELSA | Liquidación: UNICA | Término: Constitución |
| Cédula o NIT: 01049027259 | Clasificación: NORMAL | 0 Hs 91.00 Mts2 0.00 m ² |
| Dirección Predial: K 17 9 30 142 03 LO 11 | Tarifa: URBANOS - LOTES A CANCELAR DESDE: HASTA | |
| Dirección Cobro: K 17 9 30 142 03 LO 11 | Avalúo Catastral: 1.147.000 | 2023-1 - 2023-2 |
| Último registro o Pago | Fecha de Impresión: 08-FEB-2023 | |
| 08-ABR-2022 21,000 Documento: RC-2200002778 | Detalle: Consulta | Periodo: 2022-1, 2022-2 |
| CANCELADO 08 FEB 2023 | | |
| Resumen Estado de Cuenta | | |
| Verificación | Vigencia Actual | Vigencia Anterior |
| vs | | |
| Correspondencia | | |
| IMPUESTO PREDIAL - I.P.U. | 2023 | 2022 |
| INTERESES | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| COFRE | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| IMPUESTA | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| JUSTICE A DIN (-) | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| Intereses | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| Documento Intereses | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| Descuento por pronto pago | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
| Totales | \$ 0.00 | \$ 0.00 |
|  | | |
| TOTAL A PAGAR \$ 35,300 | | |

* Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicita un nuevo recibo de cuenta.

El pago oportuno de sus impuestos genera intereses a la Tasa Mínima Legal.

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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, 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 él 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-1102717954



PIN de Validación: b54a0a6e



<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 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 - 31 Of. 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

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