


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102717954
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MOISES LEON TAVERA
NIT / C.C CLIENTE	1102717954
DIRECCIÓN	CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LAS MERCEDES
CIUDAD	Santa Rosa
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON
IDENTIFICACIÓN	79367185

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/09/2023
FECHA INFORME	22/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIO FERRUCHO SANCHEZ				
NUM. ESCRITURA	631 EscrituraDe Propiedad	NOTARIA	Unica 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 CO NJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	068-18360

OBSERVACIONES GENERALES

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 m2 acordes con la documentación suministrada y un área construida de 81,68 m2 medida en visita técnica al inmueble.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
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	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Sencillo	Regular
Carpinteria	Sencillo	Regular

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	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
AREA DE TERRENO	M2	90.95
AREA CONSTRUIDA	M2	0.00

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

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.95
AREA PISO 1	M2	81.68

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.95
AREA PISO 1	M2	81.68

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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	NO	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	95%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° 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.

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):

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:

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	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 TAMANO	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 ropas. Cubierta en fibrocemento, pisos en cemento afinado, muros en estuco y baños enchapados. Requiere terminar. Oferta 2: Lote enmontado 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 %
Fito y corvin %	21.64 %
Valor reposición depreciado	\$1,049,837
Valor adoptado depreciado	\$1,049,837
Valor total	\$93,771,441

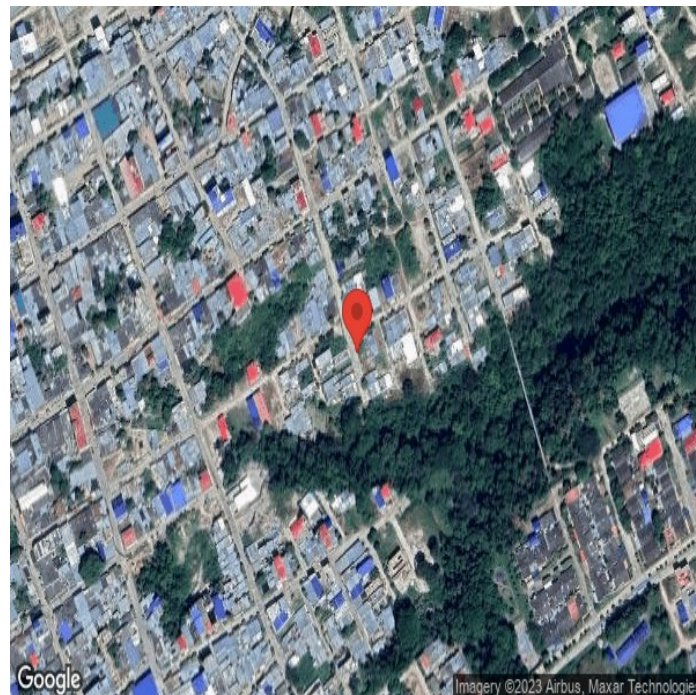
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	81.68
Area 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 %
Fito 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

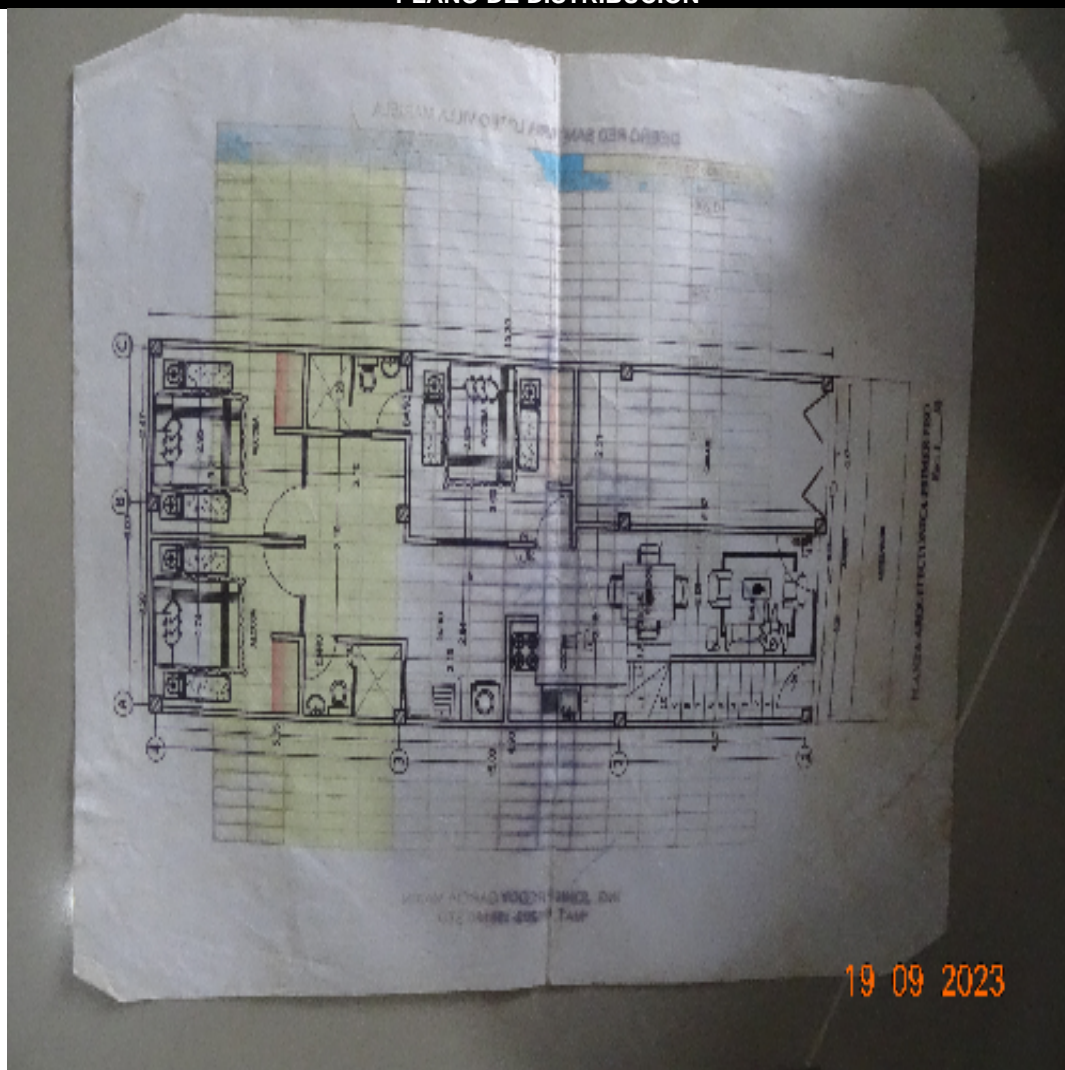
Longitud: -74.048372

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 57' 47.8866''

Longitud: 74° 2' 54.1392''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



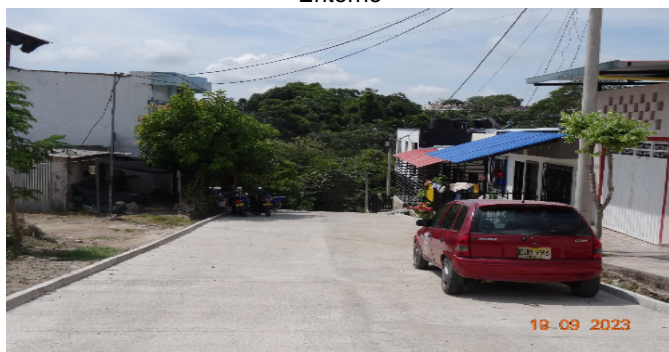
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



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

UNIK

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 VEINTITRES (2023), ANTE MI LUIS DEMETRIO SILVA DIAZ, NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE SANTA ROSA DEL SUR BOLIVAR, COMPARECIÓ: 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 PERIMETRO DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DEL SUR BOLIVAR.

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

Áreas o Documentos

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SIMITI
 CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULAR INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2023-068-1-9512

Nro Matricula: 068-18360

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:03:00 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: BOLIVAR MUNICIPIO: SANTA ROSA DEL SUR VEREDA: SANTA ROSA DEL SUR
 FECHA APERTURA: 12/11/2013 RADICACION: 2013-068-1-1297 CON ESCRITURA DE: 07/11/2013
 NÚMERO: SIN INFORMACIÓN COD CATASTRAL: 010000820001000
 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CAMBIO Y LINDEROS:
 LOTE 11 MANZANA B CON AREA DE 90.95M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 698, 2013/1107, NOTARIA UNICA SIMITI, ARTICULO 1º, PARAGRAFO 1º, DE LA LEY 1578 DE 2012 NORTE CON EL LOTE Nº 10 EN EXTENSION DE 15.50 METROS SUR CON EL LOTE Nº 12 EN EXTENSION DE 15.63 METROS ESTE COLINDA CON LA CARRERA 17 EN EXTENSION DE 6.00 METROS Y OESTE, CON EL LOTE Nº 9 EN EXTENSION DE 6.00 METROS Y ENCIERRA LAS MEJORES SON LAS SIGUIENTES: UNA CASA DE UN PISO CON TERRAZA EN OBRA GRIS QUE CONSTA DE 3 HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINAS, 2 BAÑOS, GARAJE, TANQUE AEREO Y ZONA DE LABORES.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:
 AREA Y COPIGENTE
 AREA PRIVADA, 9 METROS CUADRADOS 9 CENTIMETROS CUADRADOS
 AREA CONSTRUIDA, 9 METROS CUADRADOS 9 CENTIMETROS CUADRADOS

Áreas o Documentos

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DEL SUR - BOLIVAR Impuesto Predial Unificado
 NIT: 800049017-9
 CRA 12a 11.26 Referencia de Pago 2300000852

Número Predial: 01 00 0082 0013 000
 Propietario: YIRETH FERRUCHO MOYA ELSA
 Cédula o IRI: 01049027258
 Dirección Predial: K 17 9 30 NAR B LO 11
 Dirección Cobro: K 17 9 30 NAR B LO 11

Código control: 008259
 Localización: UNICA
 Clasificación: NORMAL
 Tarifa: UNIBANCO - LOTES A CANCELAR DEBE
 Avaluo Catastral: 1.147.000

ÁREA
 Construida: 0.00 m²
 Total: 0.00 m²

Último registro o Pago
 Fecha: 08-ABR-2022
 Valor: 21.000
 Documento: RC-22000002778

Fecha de Impresión: 08-FEB-2023
 Estado: Concepto
 Período: 2022 1, 2022 2

Resumen Estado de Cuenta
 Vigencia Actual Vigencia Anterior

	2023	2022	2021	2020	2019	Otras	Totales Deuda
IMPUESTO PREDIAL - IPU	\$ 9.000	\$ 9.000	\$ 9.000	\$ 9.000	\$ 9.000	\$ 9.000	\$ 54.000
CSB	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 12.000
PARCELARIA	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 6.000
ADJUNTA A DEN (V)	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Descuento Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Descuento por pronto pago	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Totales	\$ 12.000	\$ 12.000	\$ 12.000	\$ 12.000	\$ 12.000	\$ 12.000	\$ 72.000

TOTAL A PAGAR \$ 35.300

* Después de la fecha de vencimiento con recargo aplica un nuevo estado de cuenta.
 * Si no pago adeudado de sus impuestos, continuará interesando a la Tesorería Municipal.

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**

PA: 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 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-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 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: b54a0a6e



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