



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1102717954

Fecha del avalúo		Fecha de visita	19/09/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES		
Barrio	LAS MERCEDES		
Ciudad	Santa Rosa		
Departamento	Bolívar		
Propietario	MARIO FERRUCHO SANCHEZ		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MOISES LEON TAVERA

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 **MARIO FERRUCHO SANCHEZ** ubicado en la CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES LAS MERCEDES, de la ciudad de Santa Rosa.

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 \$164,184,238.11 pesos m/cte (Ciento sesenta y cuatro millones ciento ochenta y cuatro mil doscientos treinta y ocho).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	164,184,238.11
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1102717954	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MOISES LEON TAVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1102717954	Teléfono	3154713767
Email	juankarlos19882020@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIO FERRUCHO SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4226446	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 17 No. 09-39 BARRIO LAS MERCEDES				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Santa Rosa	Departamento	Bolívar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	LAS MERCEDES	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	No Aplica.	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
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 POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.90	81.855	
Indice construcción			3.6	327.42	
Forma Geometrica	Rectangular.	Frente	6.00		
Fondo	15.03	Relación frente fondo	1.00		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
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%.
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

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 009 DEL 28 DE MAYO DE 2014.
Area Del Lote	90.95
Forma Del Lote	Rectangular.
Topografia	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano.
Uso Principal Norma	Residencial.
Uso Compatible Norma	Los usos de tipo Comercial y de servicios clase I, Dotacional de tipo educativo, Seguridad Clase I.
Uso Condicionado 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 Norma	Los usos comerciales y de servicios clase II y III, comercio y servicios de alto impacto social, dotacionales para salud y asistencia social, administración, cultural y de culto, equipamientos de ser
Tratamiento	Mejoramiento Integral.
Indice DeOcupacion	0.90
Indice DeContruccion	3.6
Antejardin	En las urbanizaciones nuevas deberá dejarse un antejardín de al menos 2.00mts, no construibles, por aparte del 2.2mts establecido para andén y zona de servicios, pero que pueden ser parte de 1 parq
AislamientoPosterior	3.00
Aislamiento Lateral	No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación que deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes
Altura Permitida	4 pisos
Densidad	S. I.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Susceptibilidad moderada.

Suelos De Proteccion	No Aplica.
Patrimonio	No Aplica.
Observaciones Reglamentación urbanística:	En cuanto al uso permitido el inmueble cumple con la reglamentación urbanística, uso residencial. NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada jurídicamente 90,95 m2 y verificada en terreno. Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística. Se registra en inspección 81,68 m2 y válidos por normas 81,68 m2.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
631	EscrituraDePropiedad	08/08/2023	Única del Círculo de Santa Rosa del Sur - Bolívar	Santa Rosa

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
068-18360		010000820013000	KR 17 # 09-39 BR LAS MERCEDES

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 asignado.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular pavimentada.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	No Aplica.
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	95%		
Licencia construcción	RESOLUCIÓN No. 178 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2015.				
Observación	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					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

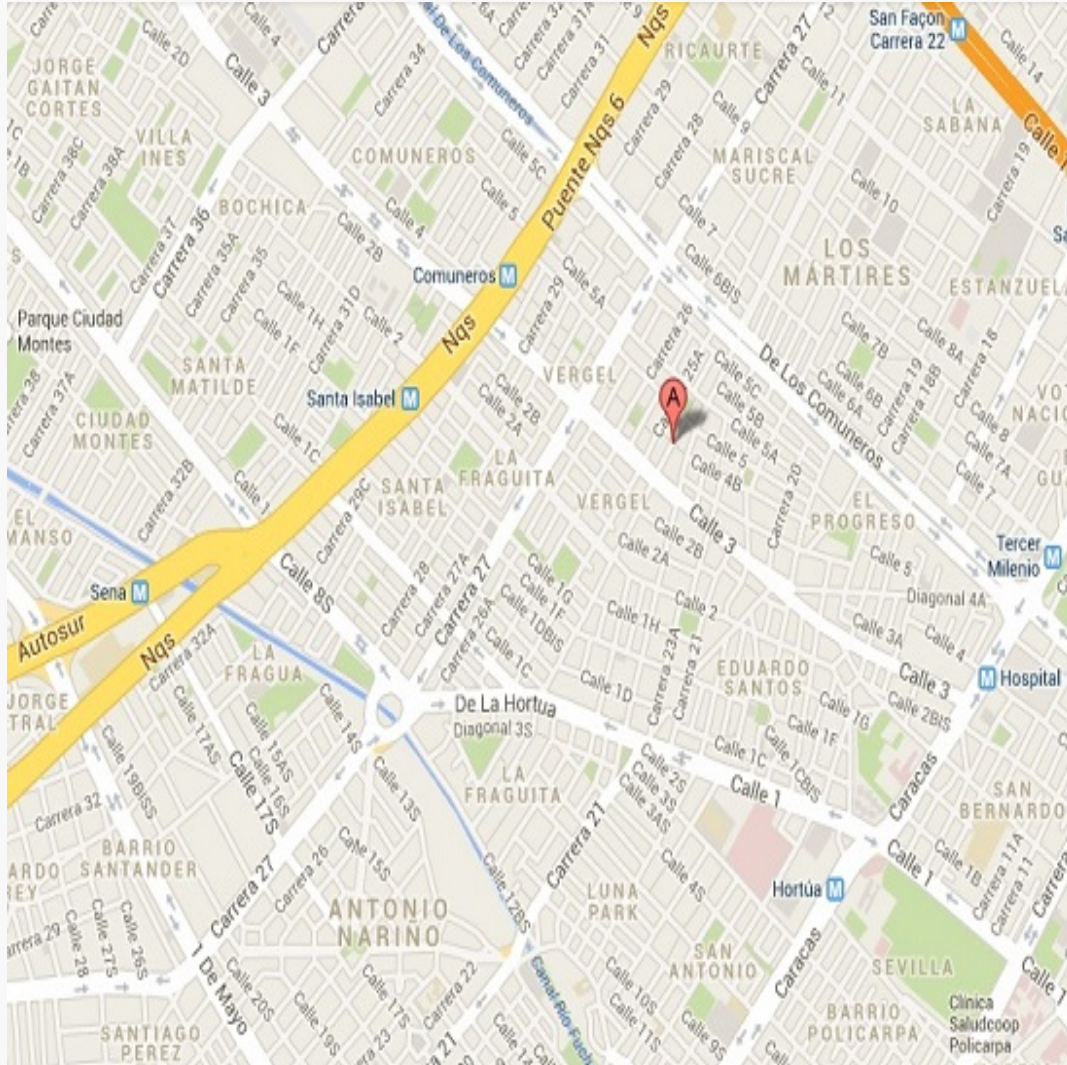
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	NOTA DEPENDENCIAS: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño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

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	NOTA DE ACABADOS: Muros pañetas sin pintura, sin cielo raso, pisos en cemento afinado, cocina sencilla con meson 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 linea sencilla, habitaciones sin closet y sin puertas.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.963302

GEOGRAFICAS : 7° 57' 47.8866''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.048372

GEOGRAFICAS : 74° 2' 54.1392''

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:

1.- En Terreno

2.-En Terreno

3.-En Terreno

4.-En Terreno

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

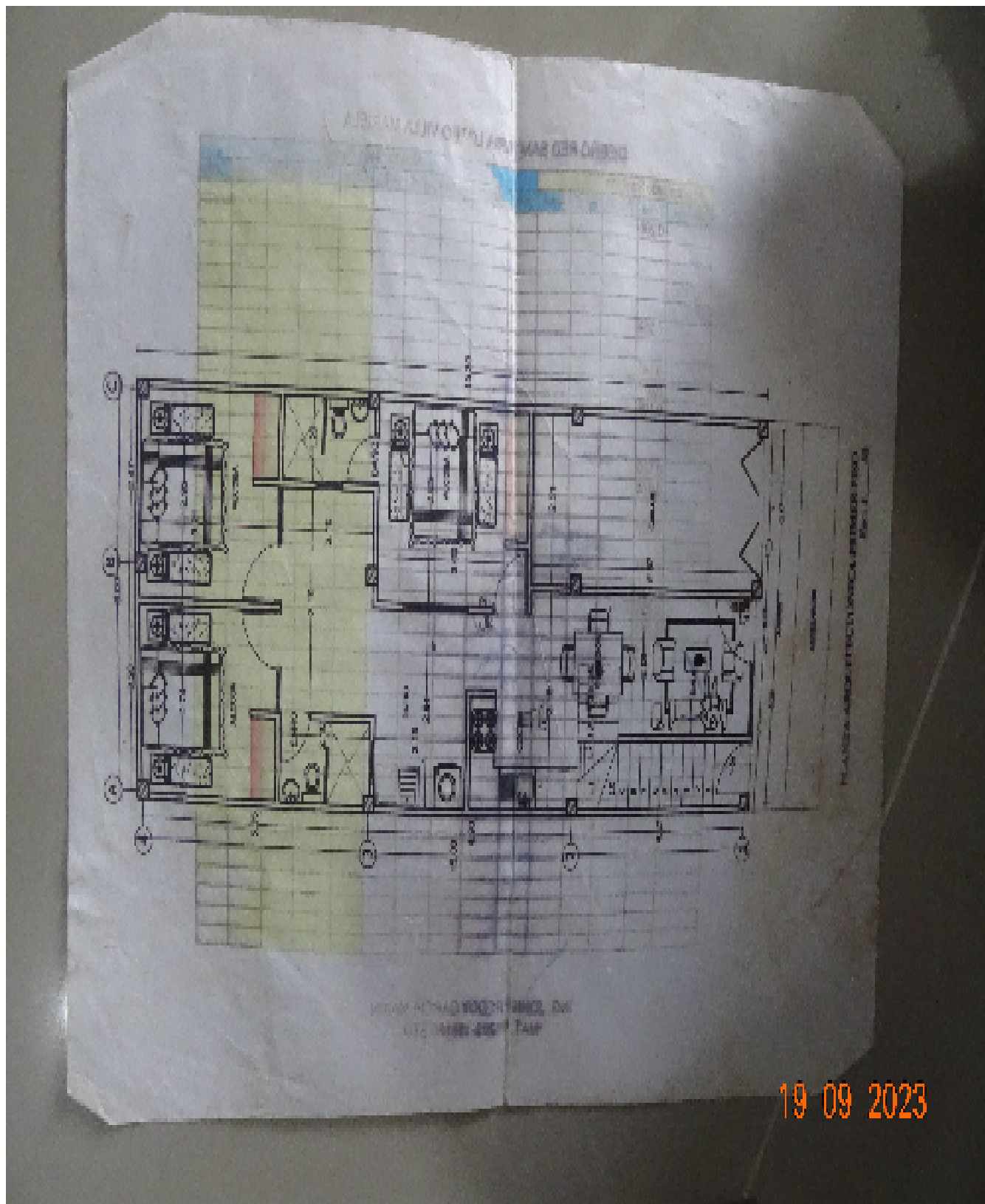
INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

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

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



Fot++++++o



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DEL SUR
 Cargo: PES-FC-015 Versión: 03 Fecha Emisión: 17/11/2017
 Nombre Documento: **CERTIFICACIÓN**

**LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
DE SANTA ROSA DEL SUR, BOLIVAR.**

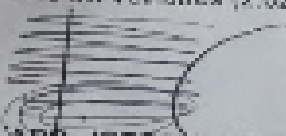
CERTIFICA

Que mediante RESOLUCION N° 0175 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2015 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN", a la señora ELSA YIRETH FERRUCHO MONDRAGON, identificada con cedula de ciudadanía N° 1.049.027.288 expedida en DE SANTA ROSA DEL SUR, BOLIVAR, se aprobó la construcción de una vivienda ubicada en la parcela 17 N° 08-35 manzana B lote 11 Barrio las Mercedes.

Por lo anteriormente expuesto al predio denominado Lote 11 Manzana B, cuenta con licencia de construcción; El cual consta de las siguientes mejoras:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
3	Alcoba
1	Cocina
1	Sala-Comedor
2	Baño
1	Terraza
1	Patio
Área total de la construcción: 60.95 metros cuadrados	

Dada en Santa Rosa del Sur, Bolívar, a los siete (07) días del mes de marzo de Dos Mil Veintidos (2.023).


ABG. JORGE JOSE POLICARPO CALDERÓN GACÓN
 Jefe de Oficina Asesora de Planeación
 Acuerdos, Opiniones
 Cargo: No
 Proyecto: Orden Municipal de Construcción de la zona - Control Administrativo
 Revisó: Jorge Jose Policarpo Calderón Gacón - Jefe de Oficina Asesora de Planeación

EQUIPO OPERATIVO MED
 Elaboró: _____
 C.C.C.C.

PLANEACIÓN ESTRATÉGICA
 Revisó: _____

Página

Cra 12A No 11-26 Código postal No 135001. Tel: 565-7214, 7213 www.santarosadel-sur-bolivar.gov.co

Cra 12A No 11-26 Tel: 565-7214, 7213. www.santarosadel-sur-bolivar.gov.co

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS

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



FOTOS

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



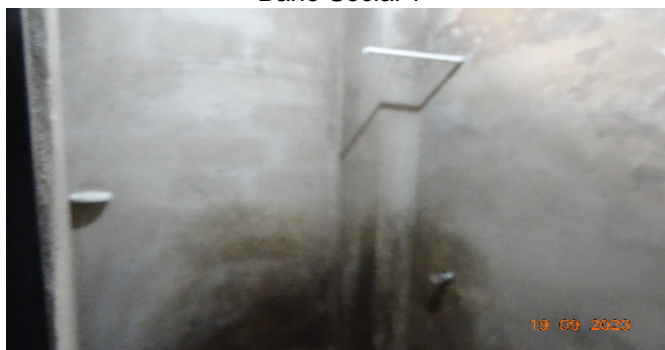
Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



FOTOS

Garaje



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 valorar 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