



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-13571786

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/09/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO	
Barrio	CHAPINERO	
Ciudad	BarrancaBermeja	
Departamento	Santander	
Propietario	VERGARA AMAYA EZEQUIEL	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ORLANDO RODRIGUEZ MORENO

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 **VERGARA AMAYA EZEQUIEL** ubicado en la CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO CHAPINERO, de la ciudad de BarrancaBermeja.

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 \$83,891,230.99 pesos m/cte (Ochenta y tres millones ochocientos noventa y un mil doscientos treinta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	CR 36 50A-23 BR CHAPINERO	92.10	M2	\$571,411.00	62.73%	\$52,626,953.10
Area Construida	PISO 1	74.29	M2	\$420,841.00	37.27%	\$31,264,277.89
TOTALES					100%	\$83,891,230.99

Valor en letras
Ochenta y tres millones ochocientos noventa y un mil doscientos treinta 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	83,891,230.99
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>General: Se trata de una CASA localizada en laCARRERA 36 No. 50A-23del barrio CHAPINERO, del municipio de BARRANCABERMEJA, departamento de SANTANDER, respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 92,10 m² acordes con la documentación suministrada y un área construida de 78,00 m² medida en la visita técnica al inmueble.</p> <p>Jurídica: NOTA JURÍDICA: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.</p> <p>Garaje: NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o deposito asignado.</p> <p>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 es vehicular y al inmueble es peatonal.</p>			

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.

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

GENERAL

Código	LRCAJA-13571786	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	ORLANDO RODRIGUEZ MORENO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13571786	Teléfono	3102804574
Email	lilianpal@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VERGARA AMAYA EZEQUIEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91421179	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	BarrancaBermeja	Departamento	Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CHAPINERO	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 36 No. 50A-23 del barrio CHAPINERO, del municipio de BARRANCABERMEJA, departamento de SANTANDER, respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 92,10 m ² acordes con la documentación suministrada y un área construida de 74,29 m ² medida en la 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.10	AREA DE TERRENO	M2	92.00
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	78.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.10	AREA DE TERRENO	M2	92.10
AREA PISO 1	M2	74.29	AREA PISO 1	M2	74.29

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	73.68		
Indice construcción	2.0	184.2		

Forma Geometrica	Rectangular.	Frente	6.00		
------------------	--------------	--------	------	--	--

Fondo	17.25	Relación frente fondo		
-------	-------	-----------------------	--	--

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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 033 de marzo 1 de 2022
Area Del Lote	92.10
Forma Del Lote	Rectangular.
Topografia	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial Neto
Uso Compatible Norma	Comercio Liviano y/o al detal - Comercio de primera necesidad y Dotacional.
Uso Condicionado Norma	S.I.
Uso Prohibido Norma	Comercio y servicios técnicos especializados y Dotacional.
Tratamiento	Mejoramiento Integral Complementario.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	2.0
Antejardin	1.50
AislamientoPosterior	3.00
Aislamiento Lateral	3.00
Altura Permitida	2,5 pisos
Densidad	S. I.
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza Baja.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza Baja.
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 92,10 M2 y verificada en terreno. Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística. Se registra en inspección 74,29 m2 válidos por norma.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1864	EscrituraDePropiedad	09/08/2022	Primera del Círculo de Barrancabermeja	BarrancaBermeja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
303-45997	07/09/2023	8081010400006210006	000000000 Lote No. 42.

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 ni deposito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	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	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

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 es vehicular y al inmueble es peatonal.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No Aplica.				
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	0	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	1	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 0, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 2, Estar: 0, 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. Nota: Dos (2) habitaciones comparten un (1) baño.				

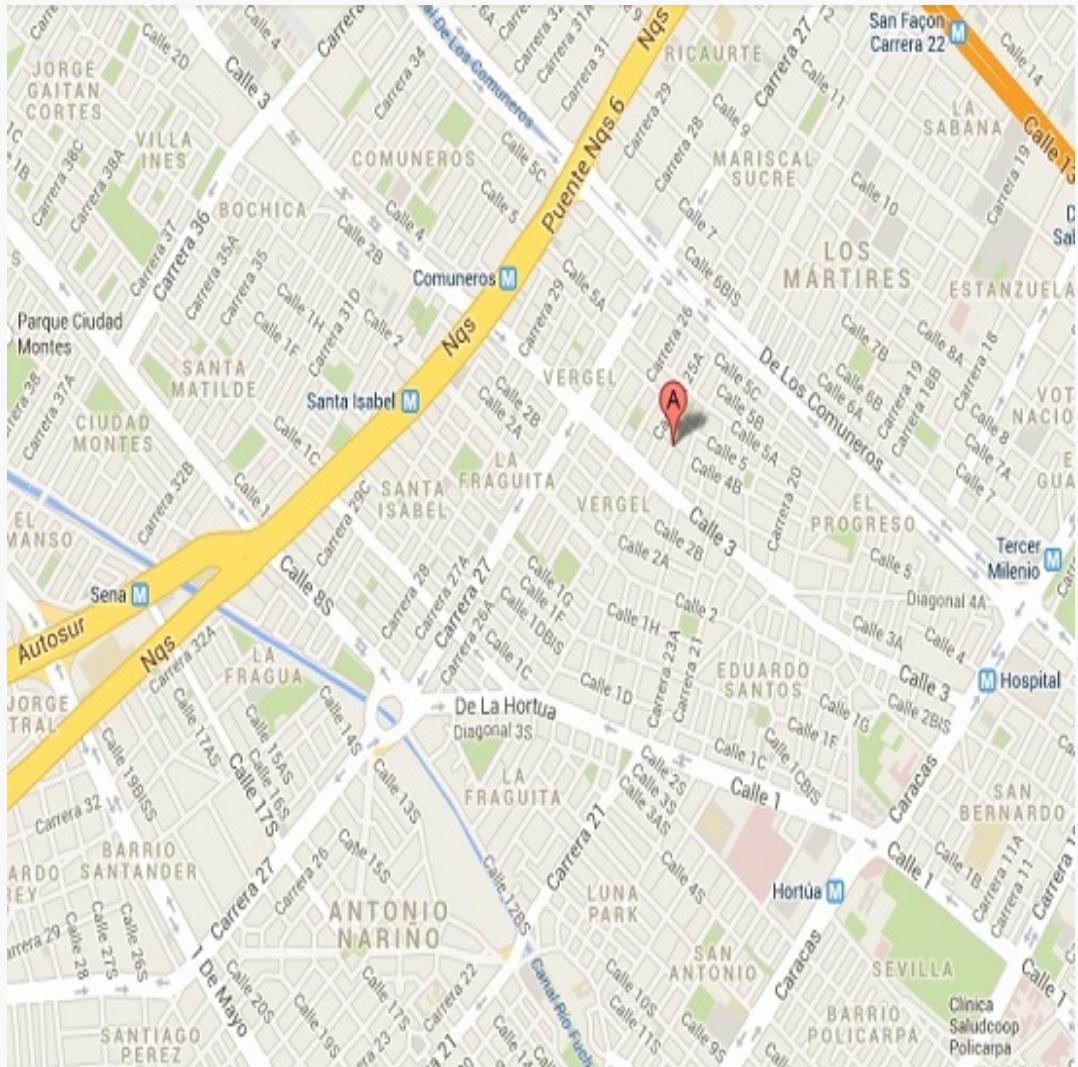
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Regular							

Observación	NOTA DE ACABADOS: Muros pañetados y pintados, sin cielo raso, pisos en cemento afinado, cocina sencilla, sin enchape, mesón en cerámica, con muebles superiores, lavaplatos en acero inoxidable, sin estufa, sin horno, sin campana extractora, baños pañetados, sin enchape, aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, una habitación con closet, dos habitaciones sin closet y puertas metálicas.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO | CHAPINERO | BarrancaBermeja | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.061218
GEOGRAFICAS : 7° 3' 40.3848''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.841891
GEOGRAFICAS : 73° 50' 30.8076''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa, Barrio Chapinero	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3202706181 Moviliaria	90.00	186.00	\$375,750	\$69,889,500
2	Calle 52a No. 38b-04 Barrio Chapinero	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3124767219 / 3046649375 Señora Yesenia	142.00	149.10	\$420,841	\$62,747,393
3	Calle 52 No. 36B-77 Barrio Chapinero	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3176811749 Señora Luz Nelly	181.00	132.00	\$472,295	\$62,342,940
4	Calle 50 No. 15-02 Barrio Candelaria	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	6076813300 Inmobiliaria Roberto Ogleastri	125.00	125.00	\$826,530	\$103,316,250
Del inmueble						92.10	74.29		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,610,500	\$595,672	1.0	1.0	1.00	\$595,672
2	\$84,502,607	\$595,089	1.0	0.96	0.96	\$571,285
3	\$99,157,060	\$547,829	1.0	0.96	0.96	\$525,916
4	\$77,183,750	\$617,470	1.0	0.96	0.96	\$592,771
						PROMEDIO
						\$571,411.14
						DESV. STANDAR
						\$32,221.55
						COEF. VARIACION
						5.64%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$571,411.00	AREA	92.10	TOTAL	\$52,626,953.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$420,841.00	AREA	74.29	TOTAL	\$31,264,277.89
VALOR TOTAL		\$83,891,230.99				

Observaciones:

Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo, ya que se ubican dentro del mismo sector, barrio Chapinero a excepción de la oferta 4 que se ubica en el Barrio Candelaria, barrio colindante con similares características del sector, la oferta 1 tiene frente sobre vía peatonal y las ofertas 2, 3 y 4 con frente sobre vía vehicular por lo que se aplicó factor de homologación con ubicación. Todas las ofertas se ubican en estrato 1, con acceso a servicios públicos básicos como acueducto, energía eléctrica y gas natural.

Las ofertas 2 y 3 se ubicaron en terreno, sin embargo se encontró publicada la oferta 3 con un valor diferente al informado telefónicamente, se adjunta link para efectos de observar los acabados del inmueble. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barrancabermeja-miraflores-3-habitaciones-3-banos/223-M4458622>

Enlaces:

1.-<https://movilariaco.barrancabermeja/casa-venta-chapinero-barrancabermeja-467>

2.-[En Terreno](#)

3.-[En Terreno](#)

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-candelaria-barrancabermeja-2783615>

REPOSICION

Oferta 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	186.00
Area construida vendible	186.00
Valor M2 construido	\$707,988
Valor reposición M2	\$131,685,768
Valor reposición presupuesto M2	\$707,988
Fuente	Análisis de costos y presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$637,189
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	28
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$375,750
Valor adoptado depreciado	\$375,750
Valor total	\$69,889,500

Oferta 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	149.10
Area construida vendible	149.10
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$118,228,398
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$420,841
Valor adoptado depreciado	\$420,841
Valor total	\$62,747,393

Oferta 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	132.00
Area construida vendible	132.00
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$104,669,004
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	33.82 %
Valor reposición depreciado	\$472,295
Valor adoptado depreciado	\$472,295
Valor total	\$62,342,940

Oferta 4

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	125.00
Area construida vendible	125.00
Valor M2 construido	\$1,026,108
Valor reposición M2	\$128,263,500
Valor reposición presupuesto M2	\$1,026,108
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$923,497
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$826,530
Valor adoptado depreciado	\$826,530
Valor total	\$103,316,250

INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	74.29
Area construida vendible	74.29
Valor M2 construido	\$792,947
Valor reposición M2	\$58,908,033
Valor reposición presupuesto M2	\$792,947
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$713,652
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y Corvini %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$420,841
Valor adoptado depreciado	\$420,841
Valor total	\$31,264,278

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

BOSQUEJO PLANTA PRIMER PISO



FOTOS 4

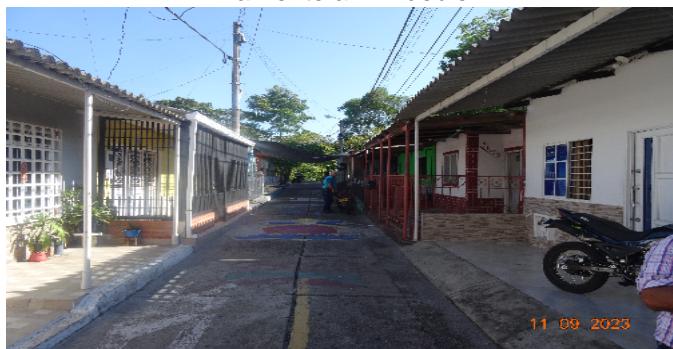
Foto Selfie



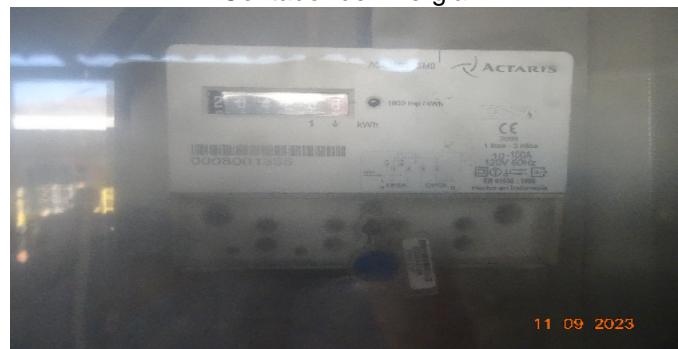
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 4

Nomenclatura



Antejardin



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



FOTOS 4

Puerta Hab principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion



Baño Privado



Baño Privado



Puerta habitacion 2



FOTOS 4

Baño Privado 2



Baño privado 2



Baño Privado 2



Habitación 2



Puerta habitacion 3



Habitación 3



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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-13571786



PIN de Validación: b54a0a6e



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



ANAL
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

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