



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1098616767

Fecha del avalúo	05/10/2023	Fecha de visita	04/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 46 NO. 26-61		
Barrio	El Poblado		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	IDARRAGA DE MORA BETTY NURY y MORA DIAZ JOSE ROSARIO		

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., 05/10/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE LUIS MORA IDARRAGA

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 **IDARRAGA DE MORA BETTY NURY y MORA DIAZ JOSE ROSARIO** ubicado en la CALLE 46 NO. 26-61 El Poblado, de la ciudad de Girón.

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 \$258,165,040.00 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y ocho millones ciento sesenta y cinco mil cuarenta).

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	CASA	140.00	M2	\$1,064,036.00	57.70%	\$148,965,040.00
Area Construida	casa	91	M2	\$1,200,000.00	42.30%	\$109,200,000.00
TOTALES					100%	\$258,165,040.00

Valor en letras
Doscientos cincuenta y ocho millones ciento sesenta y cinco mil cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
RAA Nro: AVAL-63537208
C.C: 63537208

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.0956
Integral	1,844,036	2,836,978	Valor del avalúo en UVR	731,147.71
Proporcional	148,961,228	109,203,812	Valor asegurable	109,203,812
% valor proporcional	57.70	42.3	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo se trata de una CASA de una planta localizada en la CALLE 46 NO. 26-61, de la URBANIZACIÓN EL POBLADO en el barrio EL POBLADO, del Municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, star, cocina, patio de ropas, baño social, hall de habitaciones, tres alcobas, un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.</p> <p>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.</p> <p>Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.</p> <p>Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.</p>			

Estructura: No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

EXISTE 36 M2, POR LEGALIZAR, se liquidó en el presente informe el área susceptible a ser legalizada. Los 36 m2 corresponden a 43.200.000, el presente informe es susceptible a cambios si aportan documento que legalice el total de área construida.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

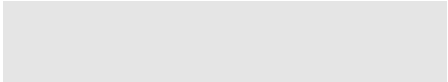
GENERAL					
Código	LRCAJA-1098616767	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE LUIS MORA IDARRAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098616767	Teléfono	3206955885
Email	jose.mora6767@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	IDARRAGA DE MORA BETTY NURY y MORA DIAZ JOSE ROSARIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37315711 y 3610340	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 46 NO. 26-61				
Conjunto	URBANIZACION EL POBLADO				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Poblado	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata de una CASA de una planta localizada en la CALLE 46 NO. 26-61, de la URBANIZACIÓN EL POBLADO en el barrio EL POBLADO, del Municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, star, cocina, patio de ropas, baño social, hall de habitaciones, tres alcobas, un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO_ linderos escritura</td><td>M2</td><td>140.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO_ linderos escritura	M2	140.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>117</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>78.854.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140	AREA CONSTRUIDA	M2	117	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	78.854.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO_ linderos escritura	M2	140.00																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	140																					
AREA CONSTRUIDA	M2	117																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	78.854.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>127.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140.00	AREA PISO 1	M2	127.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>91</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140.00	AREA PISO 1	M2	91
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	140.00																					
AREA PISO 1	M2	127.00																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	140.00																					
AREA PISO 1	M2	91																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.65</td><td>91</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3.30</td><td>462</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.65	91	Indice construcción	3.30	462												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	0.65	91																					
Indice construcción	3.30	462																					
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	8.00																				
Fondo	17.50	Relación frente fondo	1/2																				
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 sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.																						
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 100 de 30 de noviembre de 2010.
Area Del Lote	140.00 M2
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	LIGERA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	UNO
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR
Uso Compatible Norma	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO 2
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeConstruccion	3.30
Antejardin	NO REGISTRA
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	3.5 METROS
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	NO REGISTA
Amenaza Riesgo Inundacion	LINEA DE PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO PRESENTA AMENAZA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	El área de terreno es tomada de la documentación suministrada la cual es de 140.00 M2, el área construida medida en campo es de 127.00 M2 los cuales corresponden al primer nivel del inmueble, por lo tanto la liquidación se realiza sobre el área medida en campo ya que se encuentra dentro de la norma después de aplicar los índices de



edificabilidad y la altura permitida establecida para el sector.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
225	EscrituraDePropiedad	24/02/2004	UNICA	Girón

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-74537	02/10/2023	Sin Información	CASA

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
NO APLICA	Integral a la casa	NO APLICA	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

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	Otro	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1976	Edad Inmueble	47 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	SIN INFORMACION				
Observación	No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

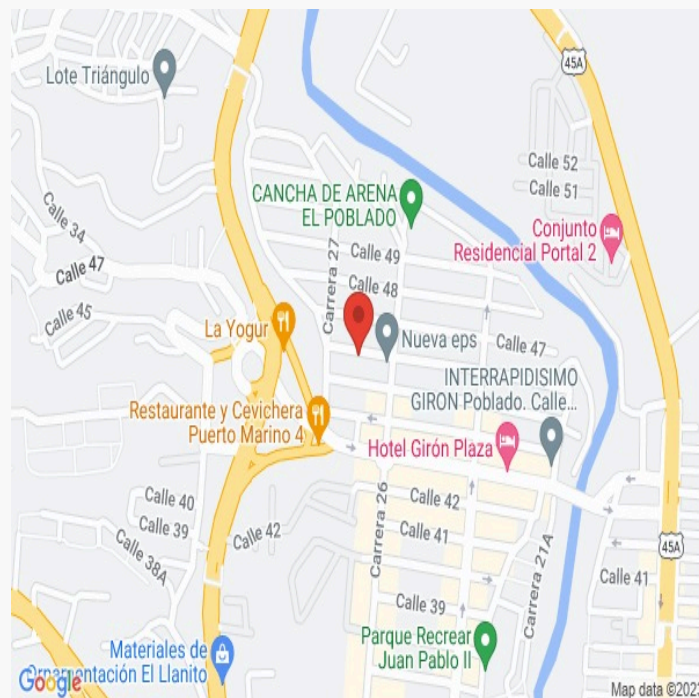
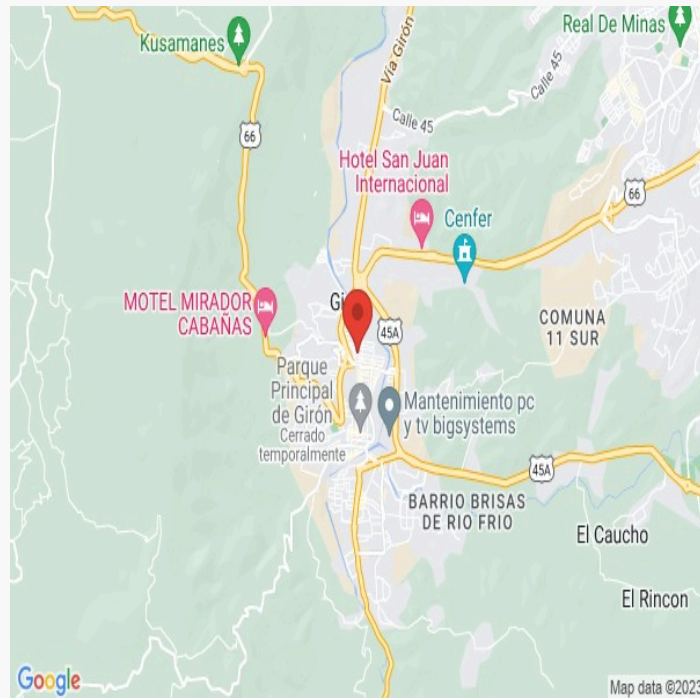
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 46 NO. 26-61 | El Poblado | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.075169

GEOGRAFICAS : 7° 4' 30.6078''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.169754

GEOGRAFICAS : 73° 10' 11.1138''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO BARRIO	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	315-5368880	140.00	126.00	\$1,200,000	\$151,200,000
2	MISMO BARRIO	\$330,000,000	0.97	\$320,100,000	318-4572235	140.00	140.00	\$1,200,000	\$168,000,000
3	MISMO BARRIO	\$328,000,000	0.97	\$318,160,000	317-4283875	140.00	160.00	\$1,100,000	\$176,000,000
4	MISMO BARRIO	\$330,000,000	0.97	\$320,100,000	315-7841895	140.00	140.00	\$1,200,000	\$168,000,000
Del inmueble						140.00	91		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$149,500,000	\$1,067,857	1.0	1.0	1.00	\$1,067,857
2	\$152,100,000	\$1,086,429	1.0	1.0	1.00	\$1,086,429
3	\$142,160,000	\$1,015,429	1.0	1.0	1.00	\$1,015,429
4	\$152,100,000	\$1,086,429	1.0	1.0	1.00	\$1,086,429
					PROMEDIO	\$1,064,035.71
					DESV. STANDAR	\$33,566.54
					COEF. VARIACION	3.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,064,036.00	AREA	140.00	TOTAL	\$148,965,040.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	91	TOTAL	\$109,200,000.00
VALOR TOTAL	\$258,165,040.00					

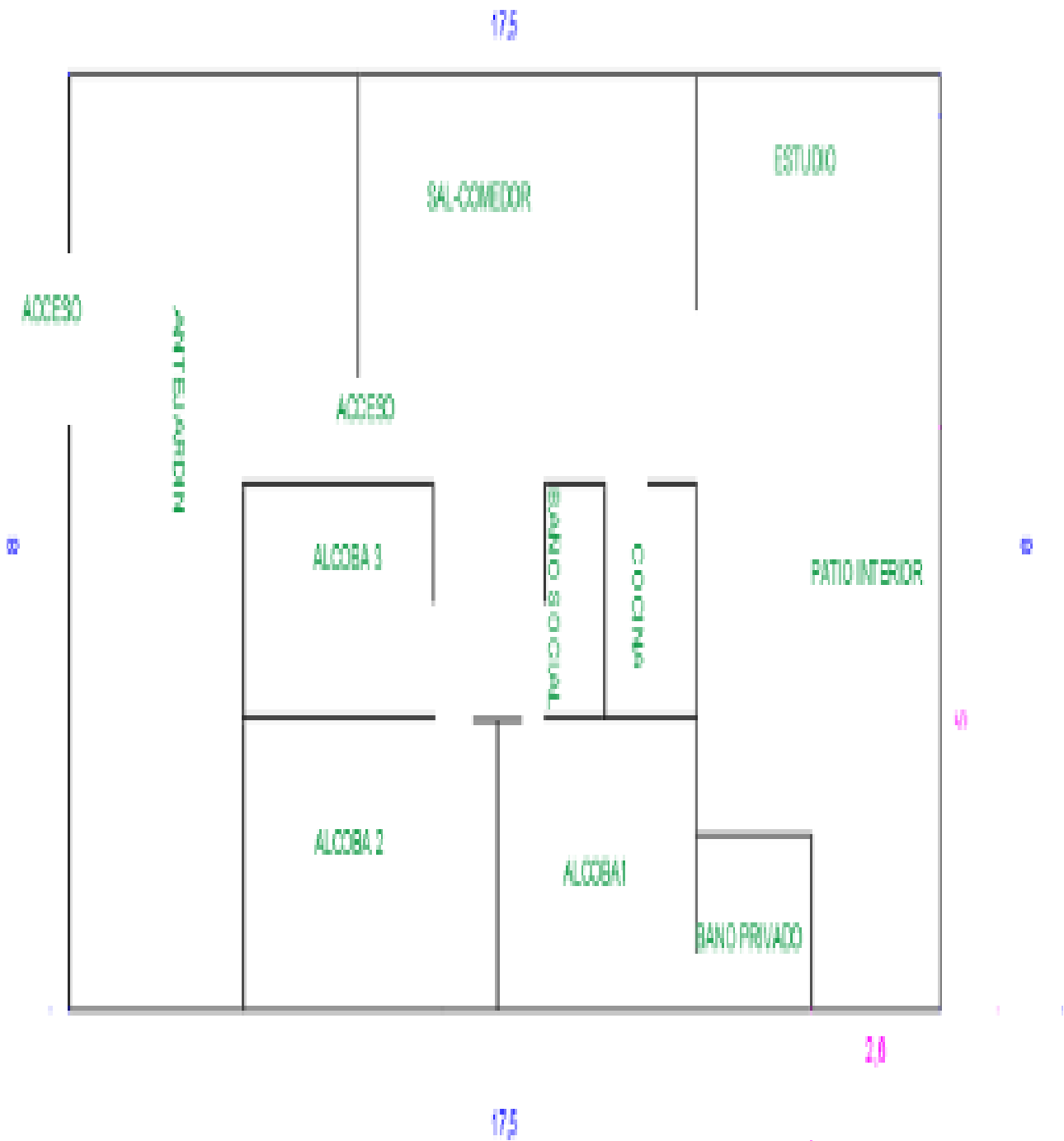
Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado/giron/10224717> 2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado/giron/7595800> 3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado/giron/10107197> 4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado/giron/3922365>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS

Puerta de entrada



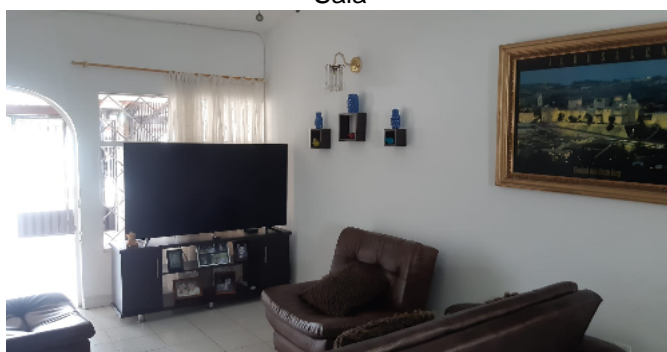
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Estudio



FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



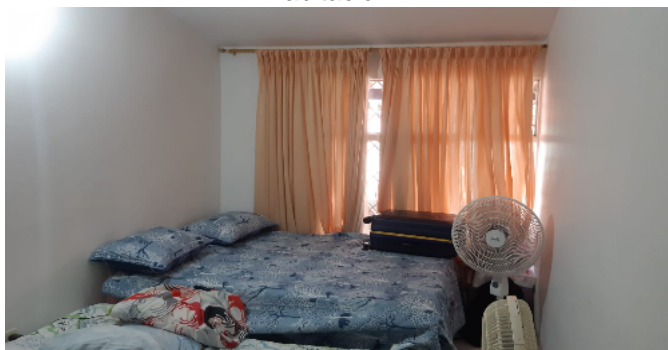
Baño Privado



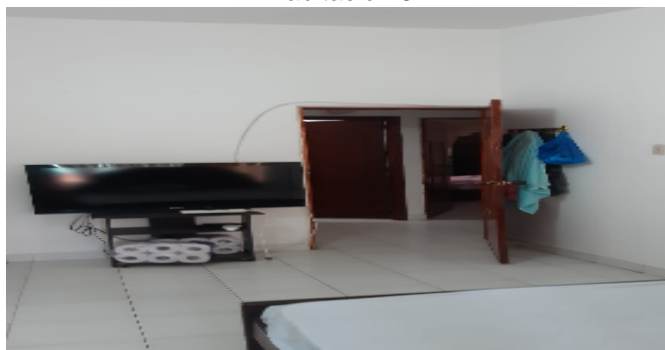
Habitación 2



Habitación 2

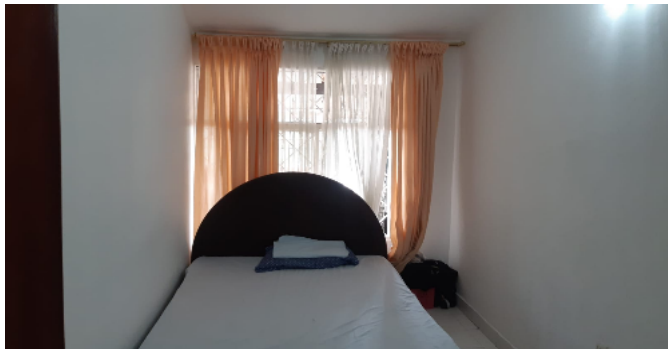


Habitación 3



FOTOS

Habitación 3



Habitacin 2



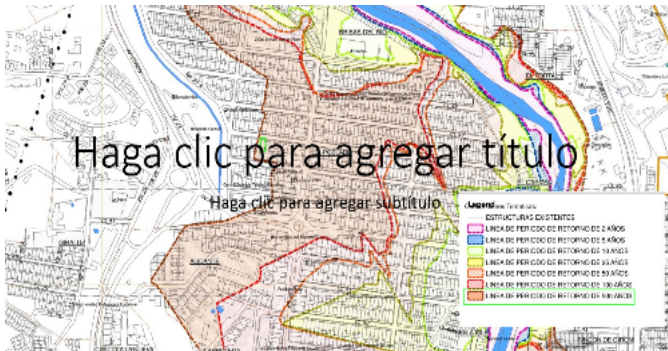
Baño Social 1



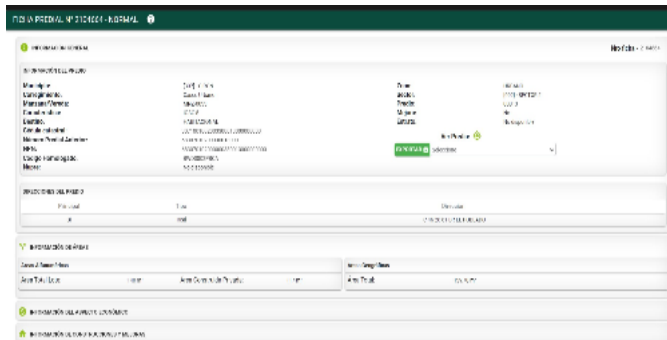
Plano remoción masa



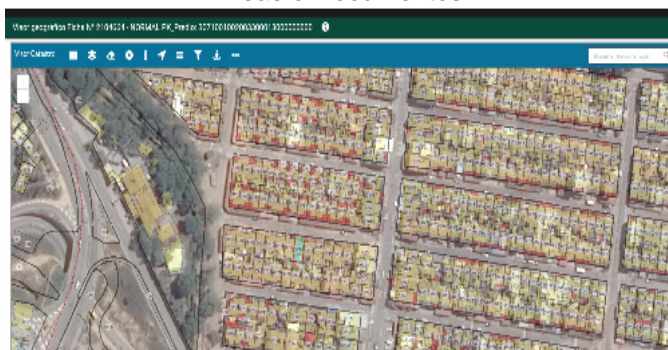
Plano Inundación



Áreas o Documentos




Áreas o Documentos



Áreas o Documentos

antejardín, sala-comedor, cocina, tres (3) alcobas, un (1) baño, un (1) solar interior; inscrita en el catastro vigente con el número predial 010200330013000; alinderada en general así: --- Por el Norte: En extensión de ocho metros (8.00 mts) con la calle cuarenta y seis (46); --- Por el Sur: En extensión de ocho metros (8.00 mts) con la casa número veintiséis - sesenta (26-60) de propiedad de urbanizadora David Puyana S.A.; --- Por el Oriente: En extensión de diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) con la casa número veintiséis - cincuenta y tres (26-53) de propiedad antes de urbanizadora David Puyana S.A.; --- Por el Occidente: En extensión de diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) con la casa número veintiséis - sesenta y nueve (26-69) de propiedad de urbanizadora David Puyana S.A. antes. --- Este inmueble tiene sus respectivos servicios de redes matrices de acueducto, alcantarillado y electricidad, pavimento, sardinel del pavimento y andén
--

Áreas o Documentos



JAVIER ACEVEDO
ALCALDE

MUNICIPIO SAN JUAN GIRON
Código Postal: 882554
Dirección: Carrera 25 N° 30-32 Centro
Teléfono: 07 646 3030
Fax: 846661
E-MAIL: c.giron@provincia-san-juan.gob.cu

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE MAYAGÜEZ HANABUÁ
LAV 44-04 DEL DISTRITO DE SAN JUAN
Asuero Municipal 07 del 2016

FICHA DE EXPOSICIÓN: 2023-01-17

FECHA DEL DÍA DE PAGO: 2023-01-17

RUCN: 00003978902

Buen Pueblo/Parcela	Código Catastral	Código Catastral	Año de la Parcela
01	01000000000000000000	01000000000000000000	2016
02	01000000000000000000	01000000000000000000	2016

TARIFA COBO IMPUESTO (Unidad)

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

CONCELESTACION/CONCELESTACION

CONCELESTACION/CONCELESTACION	CONCELESTACION/CONCELESTACION	CONCELESTACION/CONCELESTACION	CONCELESTACION/CONCELESTACION	CONCELESTACION/CONCELESTACION	CONCELESTACION/CONCELESTACION
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

IMPUESTO PREDIAL

IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PREDIAL
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02

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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1098616767



PIN de Validación: a9ba09d2



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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9ba09d2



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9ba09d2



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a9ba09d2



Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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 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: a9ba09d2



PIN DE VALIDACIÓN

a9ba09d2

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal