



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-13747336

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	10/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15
Barrio	URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO
Ciudad	Piedecuesta
Departamento	Santander
Propietario	INES MEDINA DE HERNANDEZ

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: WILDER ENRIQUE HERNANDEZ MEDINA

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 **INES MEDINA DE HERNANDEZ** ubicado en la TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO , de la ciudad de Piedecuesta.

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 \$115,643,168.40 pesos m/cte (Ciento quince millones seiscientos cuarenta y tres mil ciento sesenta 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	MANZANA G CASA 15	48.00	M2	\$1,327,176.00	55.09%	\$63,704,448.00
Area Construida	PISO 1	38.80	M2	\$1,002,678.00	33.64%	\$38,903,906.40
Area de Terreno	PISO 2	13.00	M2	\$1,002,678.00	11.27%	\$13,034,814.00
TOTALES					100%	\$115,643,168.40

Valor en letras

Ciento quince millones seiscientos cuarenta y tres mil ciento sesenta 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	115,643,168.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-13747 336	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	WILDER ENRIQUE HERNANDEZ MEDINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13747336	Teléfono	3118614868
Email	wilder.hernandez7336@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	INES MEDINA DE HERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63272365	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una CASA localizada en la TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 MANZANA G CASA 15 de la Urbanización PORTAL DEL TALAO, del municipio de PIEDECUESTA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es esquinero con frente sobre vía peatonal y 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 48,00 m ² acordes con la documentación suministrada y un área construida de 51,80 m ² medida en visita técnica al inmueble.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	48.00	AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA CONSTRUIDA	M2	0.00	AREA CONSTRUIDA	M2	46.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	27.748.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00	AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA PISO 1	M2	38.80	AREA PISO 1	M2	38.80
AREA PISO 2	M2	13.00	AREA PISO 2	M2	13.00

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.75	36			
Indice construcción	1.40	67.2			

Forma Geometrica	Rectangular.	Frente	4.8		
Fondo	10.00	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	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 No. 028 DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2003.
Area Del Lote	48.00
Forma Del Lote	Rectangular.
Topografia	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano.
Uso Principal Norma	Residencial.
Uso Compatible Norma	Industria familiar (grupo I), Centros Funcionales, Institucionales grupo 1,2 - 1,3 - 1,4 - 1,5 - 1,6 - 1,7 - 1,8, Comercio grupo 1 tipo A y B.
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	Industrial grupo 2, 3 y 4 y Comercio grupo 4B.
Tratamiento	Consolidación.
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContrucción	1.40
Antejardin	No especifica.
AislamientoPosterior	3.00 metros.
Aislamiento Lateral	No especifica.
Altura Permitida	2 pisos.
Densidad	60 - 80 viv / hect.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Áreas de erosión laminar leva a moderada.
Suelos De Protección	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 48,00 M2 y verificada en terreno. Respecto al área construida se liquida área construida de 38,80 m2 en

primer piso y 13,00 m² en el segundo piso para un total de área construida de 51,80 m². Nota: El inmueble tiene una vetustez de 15 años y hace parte de una urbanización abierta de casas construidas en serie, las cuales fueron entregadas en obra gris, con sala - comedor, cocina, un baño y dos habitaciones, una más grande que la otra, con posibilidad de ampliar el 2 piso. Nota: En el primer piso no se tienen encuentra el área del patio (7,00 m²), cubierto con materiales no permanentes y en el segundo piso no se tiene en cuenta el área de la habitación 3 (15,36 m²), por estar encerrado con rejas y plástico.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3752	EscrituraDePropiedad	25/08/2023	Segunda de Bucaramanga	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
314-49869	27/09/2023	6854701000001175000	MANZANA G CASA 15 100000

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			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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
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	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
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	No Aplica.
Año construcción	2008	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100
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	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

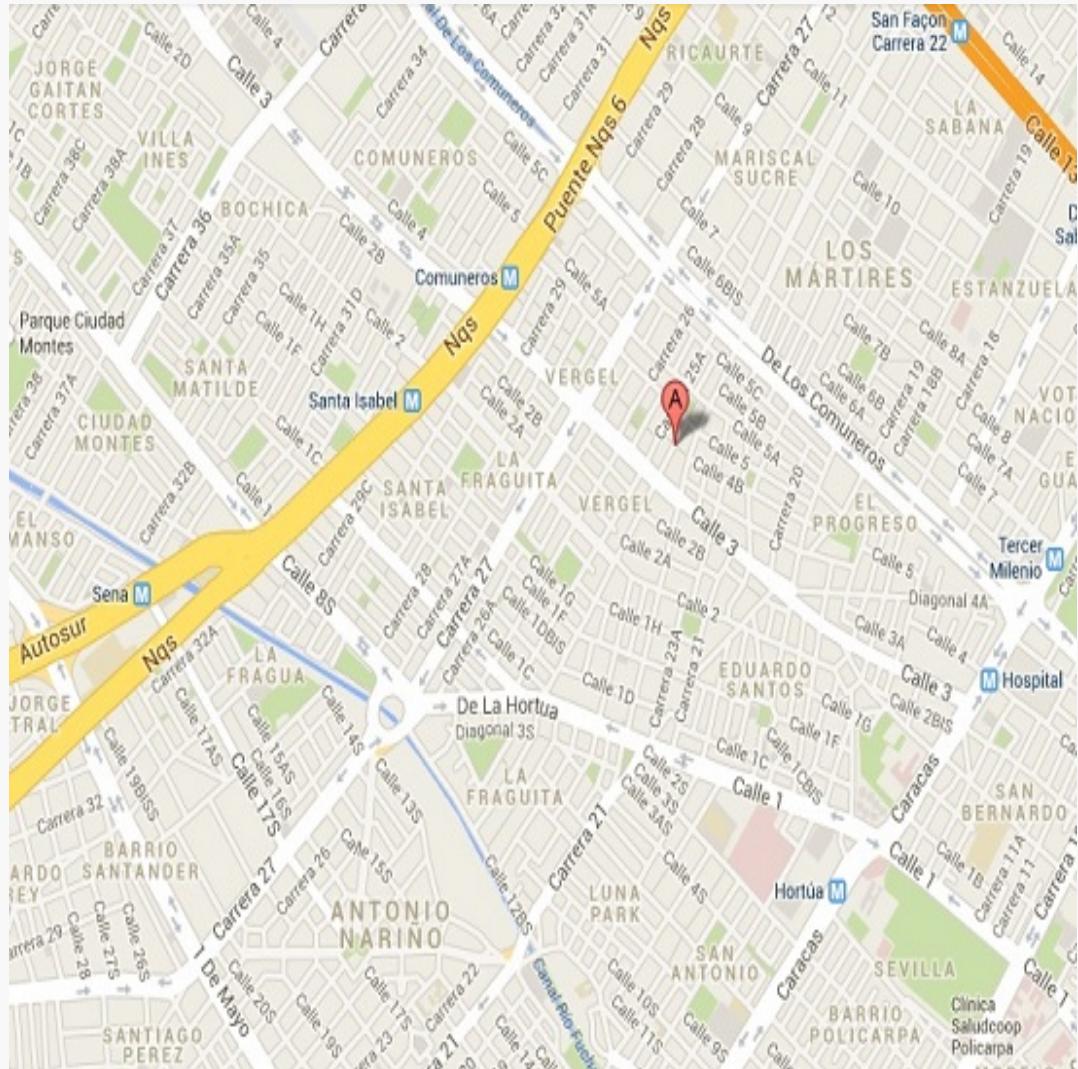
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	NOTA DEPENDENCIAS: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, 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 en ladrillo a la vista, cubierta en teja de fibrocemento, sin cielo raso, pisos en cemento afinado, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas metálicas.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15 | URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.991341439995957
GEOGRAFICAS : 6° 59' 28.8276''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.06366202301855
GEOGRAFICAS : 73° 3' 49.1826''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Transversal 2E No. 1W-23 Mz G Casa 26 Urb. Portal del Talao	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3185440042 Señora Senovia Diaz	48.00	77.00	\$1,002,678	\$77,206,206
2	Transversal 2D No. 1W-20 Mz G Casa 5 Urb. Portal del Talao	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000	3182770519 Señora Epigenia	48.00	48.00	\$1,002,678	\$48,128,544
3	Transversal 2A No. 1W-20 Mz D Casa 5 Urb. Portal del Talao	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3156670612 / 3022430975	48.00	144.00	\$1,125,132	\$162,019,008
4	Transversal No. 1W-39 Barrio El Refugio	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3153886472 Inmobiliaria Casatopo	72.00	72.00	\$1,002,678	\$72,192,816
Del inmueble						48.00	51.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,593,794	\$1,220,704	1.0	1.0	1.00	\$1,220,704
2	\$64,371,456	\$1,341,072	1.0	1.0	1.00	\$1,341,072
3	\$65,980,992	\$1,374,604	1.0	1.0	1.00	\$1,374,604
4	\$98,807,184	\$1,372,322	1.0	1.0	1.00	\$1,372,322
						PROMEDIO \$1,327,175.51
						DESV. STANDAR \$72,610.73
						COEF. VARIACION 5.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,327,176.00	AREA	48.00	TOTAL	\$63,704,448.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,002,678.00	AREA	51.80	TOTAL	\$51,938,720.40
VALOR TOTAL		\$115,643,168.40				

Observaciones:

Todas las ofertas se ubican dentro del mismo sector, con similares características en cuanto a la normatividad urbanística, estrato, pendiente, frente sobre vía peatonal, características constructivas y acceso

a servicios públicos básicos. Las ofertas 1, 2 y 3 se ubican dentro de la misma urbanización y la oferta 4 en la urbanización del frente.

La oferta 1 consta de dos pisos de altura con sala - comedor, cocina sencilla, tres habitaciones y un baño social, cubierta en fibrocemento, con muros estucados y pintados, pisos en cemento afinado, baño con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha.

La oferta 2 consta de un piso de altura con sala - comedor, cocina sencilla, dos habitaciones, una más grande que la otra y un baño social, cubierta en fibrocemento, con muros en ladrillo a la vista, pisos en cemento afinado, baño con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha, básica, tal y como fue entregada por la constructora.

La oferta 3 consta de tres pisos de altura con sala - comedor, cocina sencilla, cuatro habitaciones, principal con baño y un baño auxiliar, cubierta en fibrocemento, con muros estucados y pintados, pisos en cerámica, baños con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha.

Y la oferta 4 consta de un piso de altura con sala - comedor, cocina sencilla, dos habitaciones y un baño social, cubierta en fibrocemento, con muros estucados y pintados, pisos en baldosín, baño con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha.

Enlaces:

1.-[En Terreno](#)

2.-[En Terreno](#)

3.-[En Terreno](#)

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-peatonal-en-el-refugio-piedecuesta-72-m2.1066ee76-e74e-4062-85e8-03c8b6730a79>

REPOSICION

Oferta 1

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	77
Área construida vendible	77
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$114,624,048
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
Vetus Tez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,678
Valor adoptado depreciado	\$1,002,678
Valor total	\$77,206,206

Oferta 2

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	48
Área construida vendible	48
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$71,453,952
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
Vetus Tez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,678
Valor adoptado depreciado	\$1,002,678
Valor total	\$48,128,544

Oferta 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	144
Area construida vendible	144
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$214,361,856
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	2.5
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	16.02 %
Valor reposición depreciado	\$1,125,132
Valor adoptado depreciado	\$1,125,132
Valor total	\$162,019,008

Oferta 4

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72
Area construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$107,180,928
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	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,678
Valor adoptado depreciado	\$1,002,678
Valor total	\$72,192,816

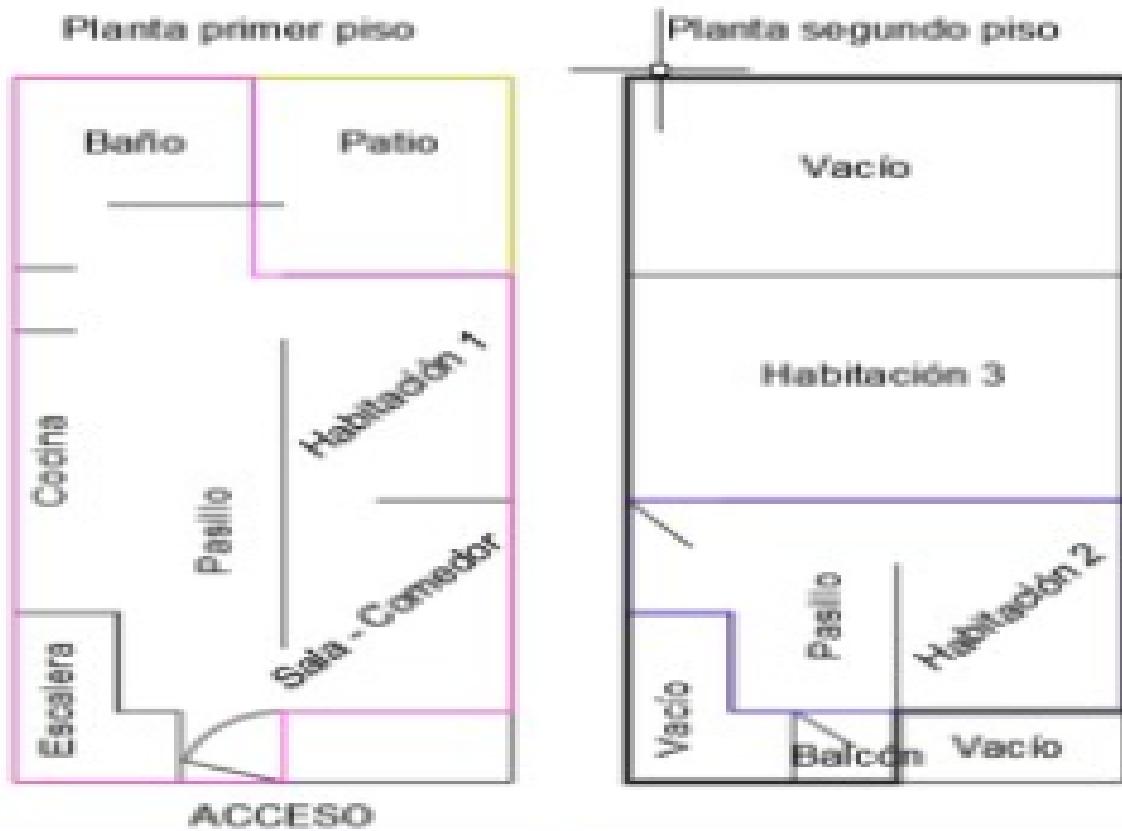
INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67.16
Area construida vendible	67.16
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$99,975,988
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	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y Corvini %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,678
Valor adoptado depreciado	\$1,002,678
Valor total	\$67,339,854

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



AREAS	M2
TERRENO	48,00
	48,00
CONSTRUCCIÓN	51,80
PRIMER PISO	38,80
SEGUNDO PISO*	13,00

* En el primer piso no se tienen en cuenta el área del patio (7,00 m²), cubierto con materiales no permanentes y en el segundo piso no se tiene en cuenta el área de la habitación 3 (15,36 m²), por estar encerrado con rejas y plástico.

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Cocina



FOTOS

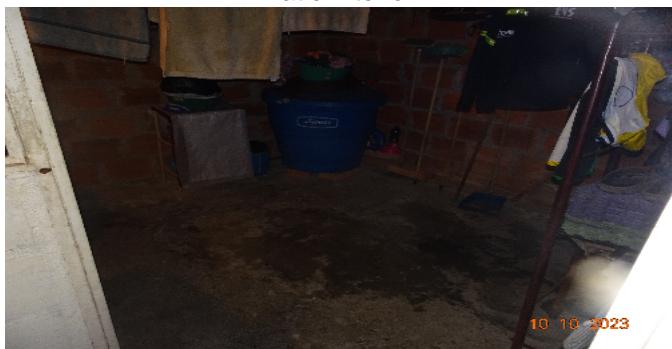
Cocina



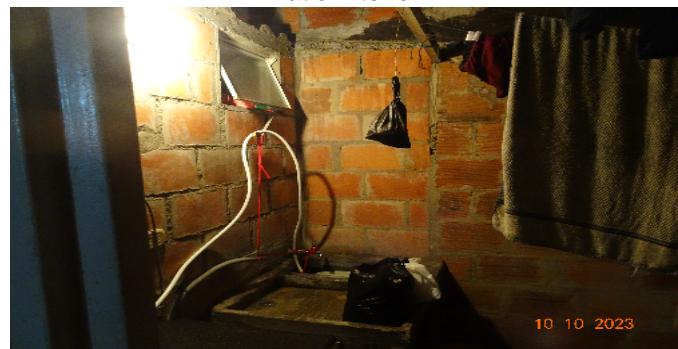
Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



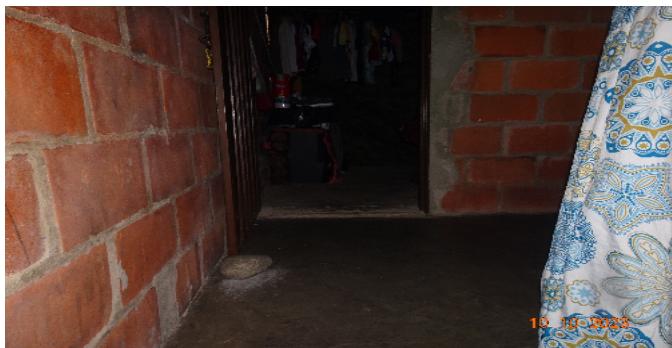
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Vía de acceso al se



FOTOS

Fachada lateral izquierda de



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-13747336



PIN de Validación: b2bc0ab7



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bta 7A - Piso 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: b2bc0ab7



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros 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: b2bc0ab7



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

b2bc0ab7

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