


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102804757_2
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALBERTO ANTONIO PIZARRO GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1102804757
DIRECCIÓN	CL 33 # 54 - 52 URBANO
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	BARRIO EL PRADO
CIUDAD	El carmen de bolívar
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/10/2023
FECHA INFORME	26/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ VASQUEZ LEISLIANA				
NUM.	147 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	03/06/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	El carmen de bolívar	DEPTO	Bolívar		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	No Registra				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
Casa	062-38734

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 20 de octubre de 2023, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 33 No. 54- 52, Barrio El Prado del municipio de El Carmen de Bolívar.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	0	Exclusivo	SI	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	no
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 58,750,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 46,001,250.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: SI
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1) Declara construcción anotación 2 del CERTIFICADO. NOTA 2: LIMITACIONES AL DOMINIO: Anotación 4 constitución de patrimonio de familia, anotación 5 condición resolutoria expresa al dominio 10 años, anotación 6 derecho de preferencia, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación.

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
NOMBRES Y FIRMAS


CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
Perito Actuante
C.C: 3838786
RAA: AVAL-3838786



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Todos los demas

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	51	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	8.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1.416

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	No cuenta con decreto reglamentario solo con un documento técnico.
Antejardín	No Registrado en el POT
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	No Registrado en el POT
Aislamiento posterior	No Registrado en el POT
Índice de ocupación	No Registrado en el POT
Índice de construcción:	No Registrado en el POT
No. De Unidades:	No

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	51
AREA CONSTRUIDA	M2	40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	586
AREA CONSTRUIDA	M2	45
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	12155000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	51
AREA PISO 1	M2	40

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	51
AREA PISO 1	M2	40

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	
Sardineles	NO	
Vías Pavimentadas	NO	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 33 # 54 - 52 URBANO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

La Estructura se presume en buen estado de conservación, estructura en mampostería, con muros en bloque de cemento, cubierta en láminas onduladas de zinc sobre estructura de madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma. **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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		51	M2	\$250,000.00	21.70%	\$12,750,000.00
Area Construida		40	M2	\$1,150,000.00	78.30%	\$46,000,000.00
TOTALES					100%	\$58,750,000.00
Valor en letras			Cincuenta y ocho millones setecientos cincuenta mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$58,750,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 20 de octubre de 2023, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 33 No. 54- 52, Barrio El Prado del municipio de El Carmen de Bolívar.

Jurídica: El predio cuenta con limitación al dominio por patrimonio de familia por un término de 10 años, de acuerdo a la anotación No. 004 y 005 del FMI 062-38734, sin embargo, cuenta con concepto de cancelación de dicho patrimonio de familia. Ver anexo concepto ICBF. Se recomienda sea levantada en el certificado para que quede registrada.

Anotación 4 constitución de patrimonio de familia, anotación 5 condición resolutoria expresa al dominio 10 años, anotación 6 derecho de preferencia, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garajes.

Entorno: Sector ubicado al norte del centro del municipio, dentro del barrio El Prado, sector con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran sin pavimentar en regular estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.

Estructura: La Estructura se presume en buen estado de conservación, estructura en mampostería, con muros en bloque de cemento, cubierta en láminas onduladas de zinc sobre estructura de madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma. **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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de zinc, cielo raso no tiene, baño enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puertas en aluminio, ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Carrera 43 con calle 33	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3137084195	80	48	\$1,150,000	\$55,200,000
2	Casa 2 Barrio Los Mangos	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3137084195	60	50	\$850,000	\$42,500,000
3	Casa 3 Barrio Los Mangos	\$55,000,000	0.95	\$52,250,000	3137084195	60	45	\$840,000	\$37,800,000
Del inmueble						51	40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,800,000	\$260,000	1.0	1.0	1.00	\$260,000
2	\$14,500,000	\$241,667	1.0	1.0	1.00	\$241,667
3	\$14,450,000	\$240,833	1.0	1.0	1.00	\$240,833
					PROMEDIO	\$247,500.00
					DESV. STANDAR	\$10,833.33
					COEF. VARIACION	4.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$250,000.00	AREA	51	TOTAL	\$12,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	40	TOTAL	\$46,000,000.00
VALOR TOTAL	\$58,750,000.00					

Observaciones:

El valor del metro cuadrado de terreno adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de El Carmen de Bolívar.

Enlaces:

1.-[Oferta tomada en visita](#)

2.-[Oferta tomada en visita](#)

3.-[Oferta tomada en visita](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 33 # 54 - 52 URBANO | BARRIO EL PRADO | El carmen de bolívar | Bolívar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.719047852024243

Longitud: -75.11639330975483

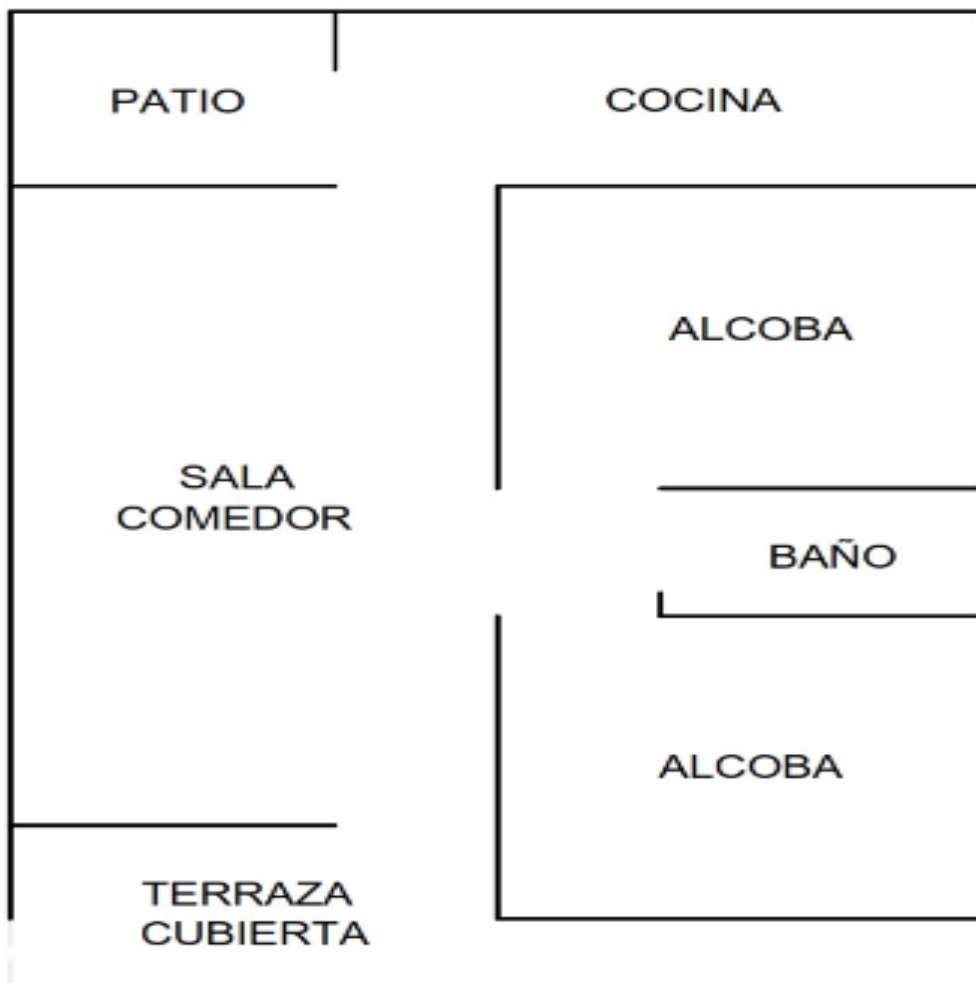
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 43' 8.5728"

Longitud: 75° 6' 59.0148"

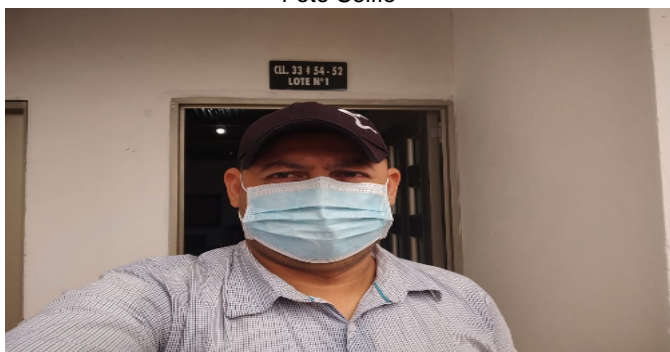


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



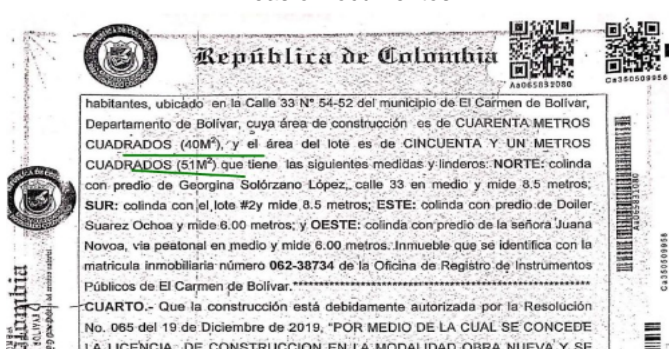
Baño Social 1



Terraza Inmueble



Áreas o Documentos




REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

[illegible]

Áreas o Documentos

REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR MUNICIPIO DE EL CARMEN DE BOLÍVAR 89040022-1				 Municipio de El Carmen de Bolívar																																																																																																							
FACTURA PREDIAL UNIFICADO - LEY 44-90																																																																																																											
INFORMACIÓN DEL PREDIO																																																																																																											
No Predial	9102000010200000000000000	Aviation	12.105.000	Fecha Inscripción	13/07/2023																																																																																																						
Dirección	C/35 54 2	Estado	1 - Enajeno 1	Dest. Económico	A - Habitacional																																																																																																						
Area terreno	680,00	Area construida	45,00	Area total	FACTURA 202300003476																																																																																																						
INFORMACIÓN PROPIETARIO																																																																																																											
NOMBRE IDENTIFICACION		NOMBRE JOSE DEL CARMEN BUSTILLO OCHOA																																																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">TOTAL A PAGAR</th> </tr> <tr> <th>VENCIDA</th> <th>CONCEPTO</th> <th>BASE</th> <th>TAMPA</th> <th>IMPUESTO</th> <th>PORCENTO PAGO</th> <th>IMPORTE</th> <th>MÉD. UNIDAD</th> <th>DEVIDADENOS</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>IMPUESTO PREDIAL</td> <td>5.103.380,000</td> <td>16,7000</td> <td>8.523,90</td> <td>0</td> <td>46.838</td> <td>13,033</td> <td>0</td> <td>\$ 723.733</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL</td> <td>5.103.380,000</td> <td>(2,500) 0000</td> <td>12,470</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>\$ 9.740,00</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>IMPUESTO PREDIAL</td> <td>5.113.274,000</td> <td>16,7000</td> <td>87,430</td> <td>0</td> <td>46,8114</td> <td>13,034</td> <td>0</td> <td>\$ 2.926,80</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL</td> <td>5.113.274,000</td> <td>(2,500) 0000</td> <td>18,927</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>\$ 9.397,97</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>IMPUESTO PREDIAL</td> <td>5.114.625,000</td> <td>16,7000</td> <td>102,430</td> <td>0</td> <td>47,0000</td> <td>13,035</td> <td>0</td> <td>\$ 3.077,00</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL</td> <td>5.114.625,000</td> <td>(2,500) 0000</td> <td>17,483</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>\$ 9.570,48</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>IMPUESTO PREDIAL</td> <td>5.103.380,000</td> <td>16,7000</td> <td>85,239</td> <td>0</td> <td>46,838</td> <td>13,033</td> <td>0</td> <td>\$ 2.926,80</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL</td> <td>5.103.380,000</td> <td>(2,500) 0000</td> <td>16,023</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>\$ 12,231</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>TOTAL A PAGAR</td> <td></td> <td>303,098</td> <td>\$</td> <td>130,000</td> <td>30,003</td> <td>\$</td> <td>\$ 900,498</td> </tr> </tbody> </table>						TOTAL A PAGAR		VENCIDA	CONCEPTO	BASE	TAMPA	IMPUESTO	PORCENTO PAGO	IMPORTE	MÉD. UNIDAD	DEVIDADENOS	TOTAL		IMPUESTO PREDIAL	5.103.380,000	16,7000	8.523,90	0	46.838	13,033	0	\$ 723.733	2020	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.103.380,000	(2,500) 0000	12,470	0	0	0	0	\$ 9.740,00	2021	IMPUESTO PREDIAL	5.113.274,000	16,7000	87,430	0	46,8114	13,034	0	\$ 2.926,80	2021	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.113.274,000	(2,500) 0000	18,927	0	0	0	0	\$ 9.397,97	2022	IMPUESTO PREDIAL	5.114.625,000	16,7000	102,430	0	47,0000	13,035	0	\$ 3.077,00	2022	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.114.625,000	(2,500) 0000	17,483	0	0	0	0	\$ 9.570,48	2023	IMPUESTO PREDIAL	5.103.380,000	16,7000	85,239	0	46,838	13,033	0	\$ 2.926,80	2023	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.103.380,000	(2,500) 0000	16,023	0	0	0	0	\$ 12,231			TOTAL A PAGAR		303,098	\$	130,000	30,003	\$	\$ 900,498
TOTAL A PAGAR																																																																																																											
VENCIDA	CONCEPTO	BASE	TAMPA	IMPUESTO	PORCENTO PAGO	IMPORTE	MÉD. UNIDAD	DEVIDADENOS	TOTAL																																																																																																		
	IMPUESTO PREDIAL	5.103.380,000	16,7000	8.523,90	0	46.838	13,033	0	\$ 723.733																																																																																																		
2020	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.103.380,000	(2,500) 0000	12,470	0	0	0	0	\$ 9.740,00																																																																																																		
2021	IMPUESTO PREDIAL	5.113.274,000	16,7000	87,430	0	46,8114	13,034	0	\$ 2.926,80																																																																																																		
2021	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.113.274,000	(2,500) 0000	18,927	0	0	0	0	\$ 9.397,97																																																																																																		
2022	IMPUESTO PREDIAL	5.114.625,000	16,7000	102,430	0	47,0000	13,035	0	\$ 3.077,00																																																																																																		
2022	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.114.625,000	(2,500) 0000	17,483	0	0	0	0	\$ 9.570,48																																																																																																		
2023	IMPUESTO PREDIAL	5.103.380,000	16,7000	85,239	0	46,838	13,033	0	\$ 2.926,80																																																																																																		
2023	SOMETRIDA AL MÉDIO AMBIENTAL	5.103.380,000	(2,500) 0000	16,023	0	0	0	0	\$ 12,231																																																																																																		
		TOTAL A PAGAR		303,098	\$	130,000	30,003	\$	\$ 900,498																																																																																																		
INFORMACIÓN DE VIGENCIAS ANTERIORES (INTERESES LIQUIDADOS HASTA 31/03/2023)																																																																																																											
TOTAL:																																																																																																											

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102804757_2



PIN de Validación: a9fc0a70



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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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
23 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

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
23 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9fc0a70



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
05 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
05 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
05 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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9fc0a70



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
05 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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 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
05 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: a9fc0a70



Fecha de inscripción
05 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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786.



PIN de Validación: a9fc0a70



El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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

a9fc0a70

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