



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91161885

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PABLO ANGARITA MONTANEZ	FECHA VISITA	17/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	91161885	FECHA INFORME	20/10/2023
DIRECCIÓN	KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	5 años
BARRIO	VILLA LUZ	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JURADO CASTRO MARIA HELENA y JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO			
NUM.	1549 Escritura De	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			09/05/2019
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	Sin Información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	No Registra			

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 1	314-45793

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 1 localizado en la KR 9 B # 3 - 16 EDIFICIO JOSEFINA., en el barrio VILLA LUZ, del municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones y dos alcobas. 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.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	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	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 89,202,867.00

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 89,202,867.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo a los planos aportados, la escalera no está autorizada en el lugar donde está construida físicamente, se mantiene la no favorabilidad.

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

NOMBRES Y FIRMAS



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208
RAA: AVAL-63537208



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2540 DEL 17-10-2006 NOTARIA ÚNICA DE PIEDECUESTA.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.00	AREA	M2	45
AREA PRIVADA	M2	39.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$18.555.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1 | VILLA LUZ | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2540, fecha: 17/10/2006, Notaria: UNICA y ciudad: Piedecuesta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 400-500
Escolar	Bueno 100-200
Asistencial	Bueno 400-500
Estacionamientos	Bueno mas de 500
Áreas verdes	Bueno 300-400
Zonas recreativas	Bueno 400-500

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1UND/PH3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	95
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1	39.00	M2	\$2,287,253.00	100.00%	\$89,202,867.00
TOTALES					100%	\$89,202,867.00
Valor en letras	Ochenta y nueve millones doscientos dos mil ochocientos sesenta y siete Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	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:	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.					

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 1 localizado en la KR 9 B # 3 - 16 EDIFICIO JOSEFINA., en el barrio VILLA LUZ, del municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones y dos alcobas. 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.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 2540, Fecha escritura: 17/10/2006, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1UND/PH3, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO SECTOR	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,240,566.04	317-4907936
2	MISMO SECTOR	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,485,909.82	310-2517792
3	MISMO SECTOR	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$2,177,083.33	315-3731374
4	MISMO SECTOR	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,245,454.55	311-2441884
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,240,566.04
2	15	49.68	49.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,485,909.82
3	1	48.00	48.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,177,083.33
4	10	55.00	55.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,245,454.55
5 años										
									PROMEDIO	\$2,287,253.44
									DESV. STANDAR	\$136,049.83
									COEF. VARIACION	5.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,423,303.27	TOTAL	\$94,508,827.44
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,151,203.60	TOTAL	\$83,896,940.49
VALOR TOTAL		\$89,202,867.00		

Observaciones:

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanta área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

Enlaces:

1-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1956021868-vendo-apartamento-quinto-piso-en-pa...ermpo-piedecuesta>- JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=184cdde7-4229-4829-9ef1-e291443579e5

2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-punta-paraiso-bucaramanga-2783532>

3-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1902193028-apartamento-en-piedecuesta-en-vent...a-JM#position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=078080b4-af22-4ae9-ad3d-c0afdfbcc5fad

4-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1341098517-apto-ubicado-en-san-cristobal-de-pie...decuesta-JM#position=28&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9dfe005f-7ac4-4c64-8267-b3c7a13b3398

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1 | VILLA LUZ | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

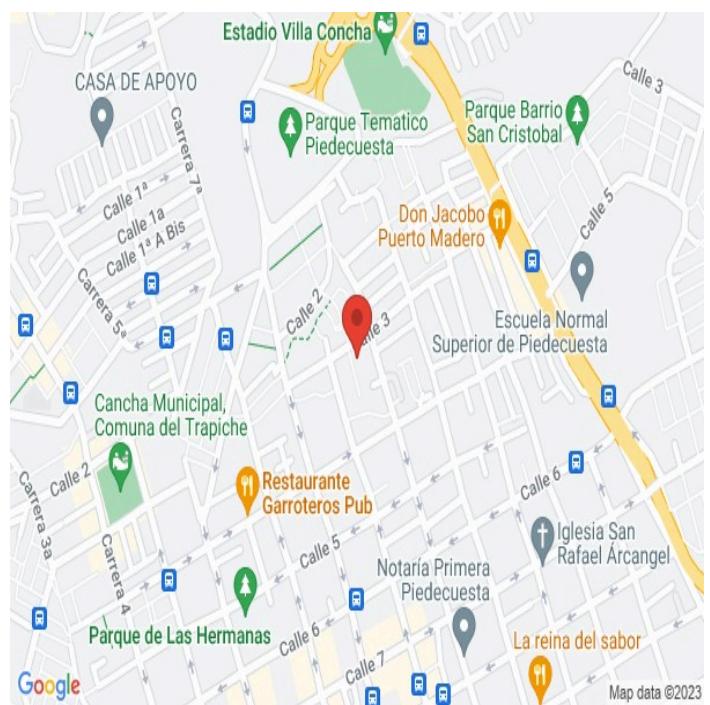
Latitud: 6.9919452

Longitud: -73.0503561

COORDENADAS (DMS)

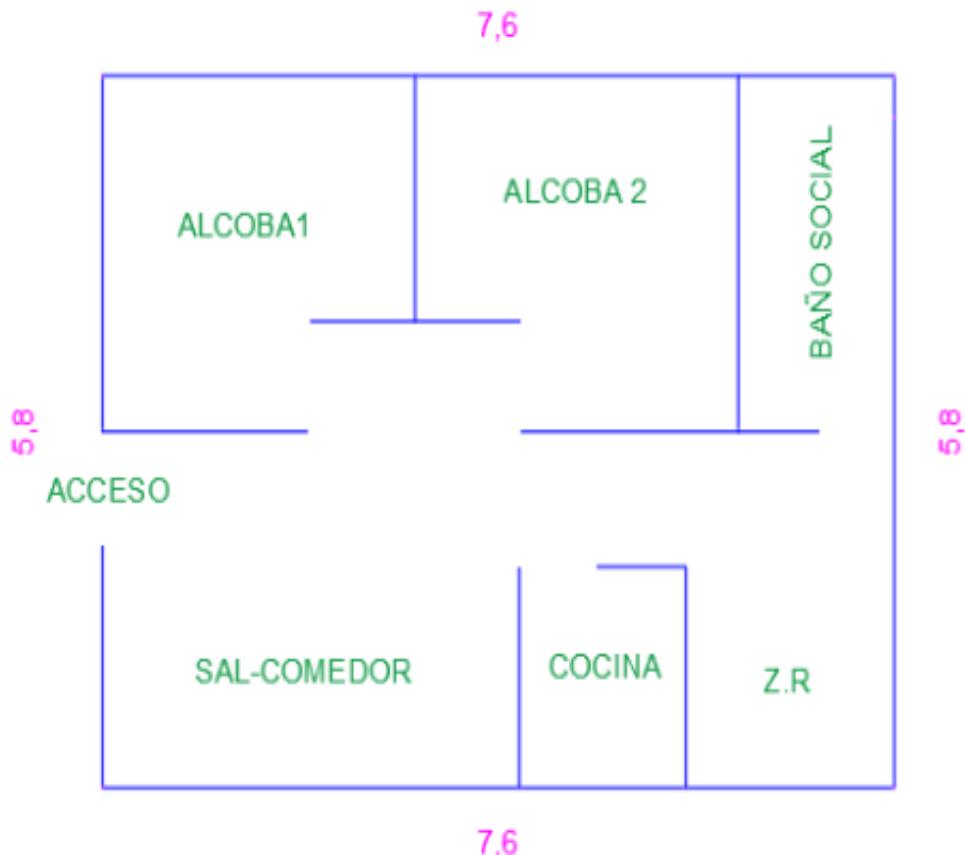
Latitud: 6° 59' 31.002"

Longitud: 73° 3' 1.281"



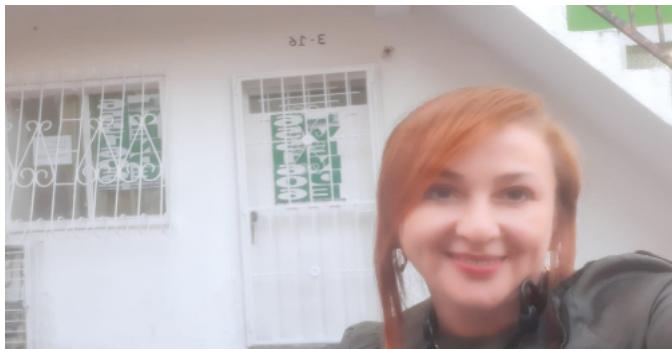
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

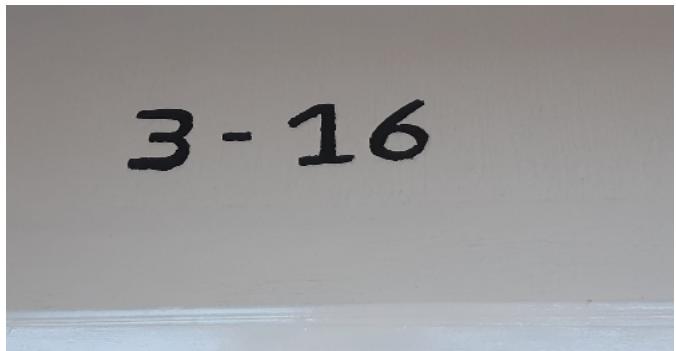


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Áreas o Documentos

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-2019 Radicacion: 2019-314-6-4196	VALOR ACTO: \$32.558.000
DOC: ESCRITURA 1549 DEL 09-05-2019 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA	
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA ANOTACION REFERENCIADA N° 2. TRANSIERE 85.7143%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, -I-Titular de dominio incompleto)	
DE: JURADO RODRIGUEZ ARTURO	CC# 5681338
DE: JURADO RODRIGUEZ CARLOS	CC# 91350868
DE: JURADO RODRIGUEZ DANIEL	CC# 91346140
DE: JURADO RODRIGUEZ ISIDRO	CC# 91347507
DE: JURADO RODRIGUEZ JOSE DEL CARMEN	CC# 5891629
DE: JURADO RODRIGUEZ TERESA	CC# 28268342
A: JURADO CASTRO MARIA HELENA	CC# 110152004 X 60%
A: JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO	CC# 91265831 X 35.7143%
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 1*	

Áreas o Documentos

Lea el contenido de este documento para verificar en la página certificados separadamente por sección.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 314-45793

Certificado generado con el Pin No: 231013247283994998

Página 1 TURNO: 2023-314-1-45094

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 05:26:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA FECHA APERTURA: 03-11-2006 RADICACIÓN: 2006-314-6-6960 CON ESCRITURA DE: 17-10-2006 CODIGO CATASTRAL: 68547015001720003961 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION SUPRIRE:

Estado del folio: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS CARRERA 98 NUMERO 3-16 APARTAMENTO 1 PISO 1 con extensión de 39 M. 2, cuyos linderos y demás especificaciones obtiene en ESCRITURA 2540. 17/10/2006 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA Artículo 11 Decreto 5751 de 1984

ÁREA Y COEFICIENTE ÁREA - PECTARES: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: SUPERINTENDENCIA NOTARIADO & REGISTRO & REGISTRO La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

MUNICIPIO DE PIEDECUESTA
NIT: 00890205383-6
CR 7 943

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago: 2300247130

Número Predial:	01 00 0172 0003 901	Código control:	037858	ÁREA		
Predial Nacional:	01 00 00 00 0172 0981 9 00 00 003	Localización:	URBANOS	Término		
Propietario:	JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO	Clasificación:	NORMAL	Construida		
Cédula o NIT:	0309126583	Tarifa:	URBANOS	0 Hs. 16:00 Min2 45.00 m ²		
Dirección Predic:	K 98 3 16 AP 1 P 1 BR VILLA LUZ I	Años Catastral:	10.565,000	A CANCELAR DESDE: HASTA: 2022-1-2023-2		
Dirección Colón:	K 98 3 16 AP 1 P 1 BR VILLA LUZ I					
Último Registro o Pago		Fecha de Impresión:	2023-09-05			
Predic:	Vistar	Documento	Detalle - Concepto			
06-ABR-2021	128.600	RC-2100031453	Archivo plazo asuncionaria punto de recaudo: BANCO DE BOGOTÁ			
Resumen Estado de Cuenta						
Vigencias	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Oficio Recibido			
Conceptos	2023	2022	2021	2020		
IMPUESTO PREDIAL - IRP	\$ 102.053	\$ 37.834	\$ 0	\$ 0	Otras	Total de Deuda
SOBRETASA RUMERIAL	\$ 4.082	\$ 3.415	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7.465
AMBIENTAL - KM3	\$ 37.170	\$ 35.876	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 72.886
AJUSTE A CEN (-)	\$ -4	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ -4

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

APARTAMENTO 1, HACE PARTE DEL EDIFICIO JOSEFINA – PROPIEDAD HORIZONTAL, VIVIENDA QUE TIENE ACCESO POR LA PUERTA DISTINGUIDA CON EL NÚMERO 3-16 (PRIMER PISO) DE LA CARRERA 9B DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER, se compone de los siguientes espacios: sala-comedor, cocina, patio de ropa, 1 baño, (2) alcobas. Cuenta con un área privada construida de 39.00 mt² y un área privada libre de 6.00mt², se alindera así, por el NORTE: en extensión de 8mt con la casa número 9A-12 de la manzana dos (2) (En este linderio se ubica la escalera)

lavel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Escaneado con CamScanner

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 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 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 sufren 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 él 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-91161885



PIN de Validación: a9ba09d2



<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

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

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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.

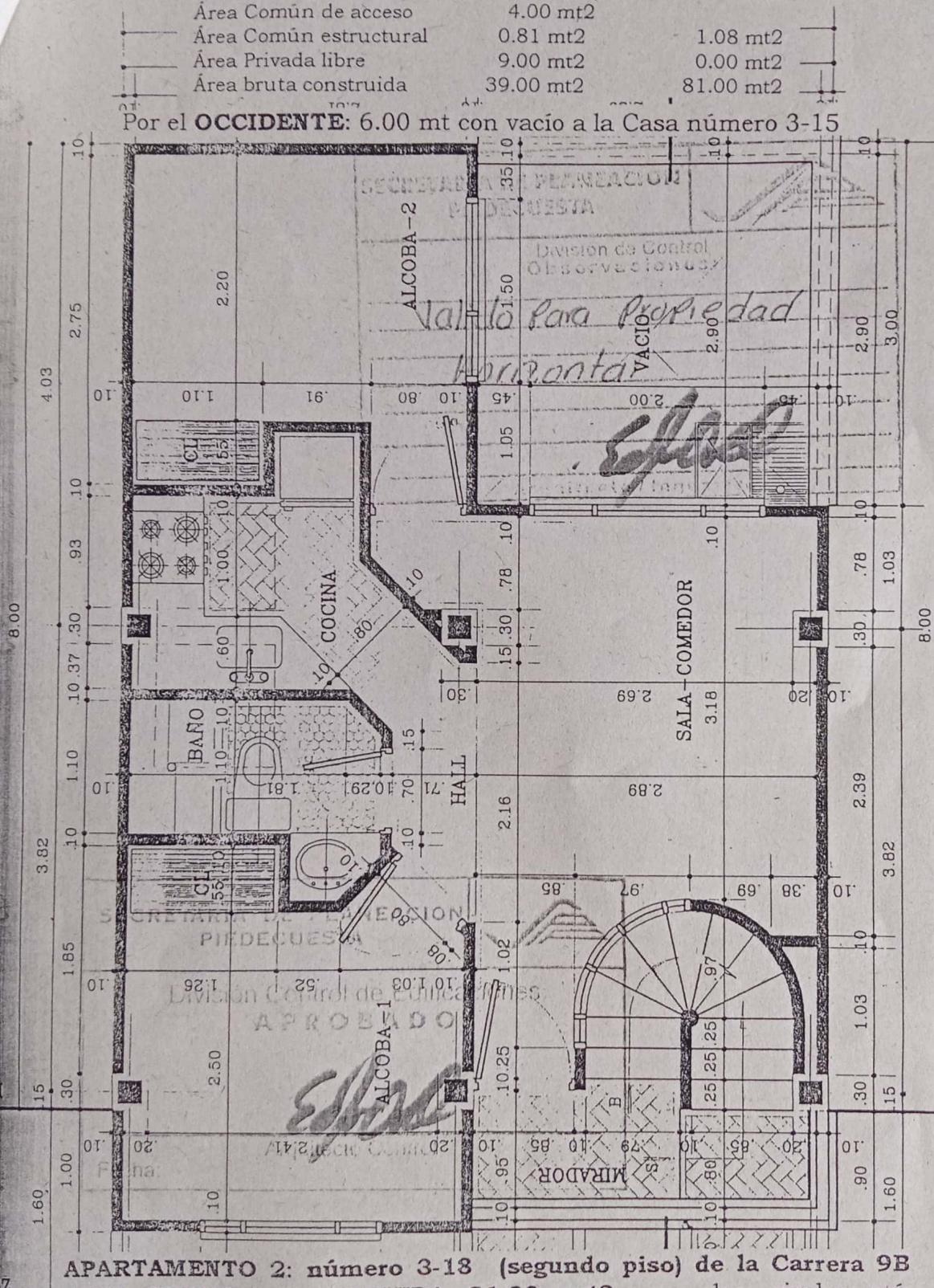
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

125

PLANTA PISO 2

ESC_1:50

Por el SUR: 9.00 mt con vacío a la Casa número 3-22



ESC_1:50

PLANTA PISO 1

EXISTENTE

Por el SUR: 8.00 mt Con la Casa número 3-22
 Por el NORTE: 8.00 mt Con la Casa número 9A-12 de la manzana (2).

PARAMENTO DE PIEDRA

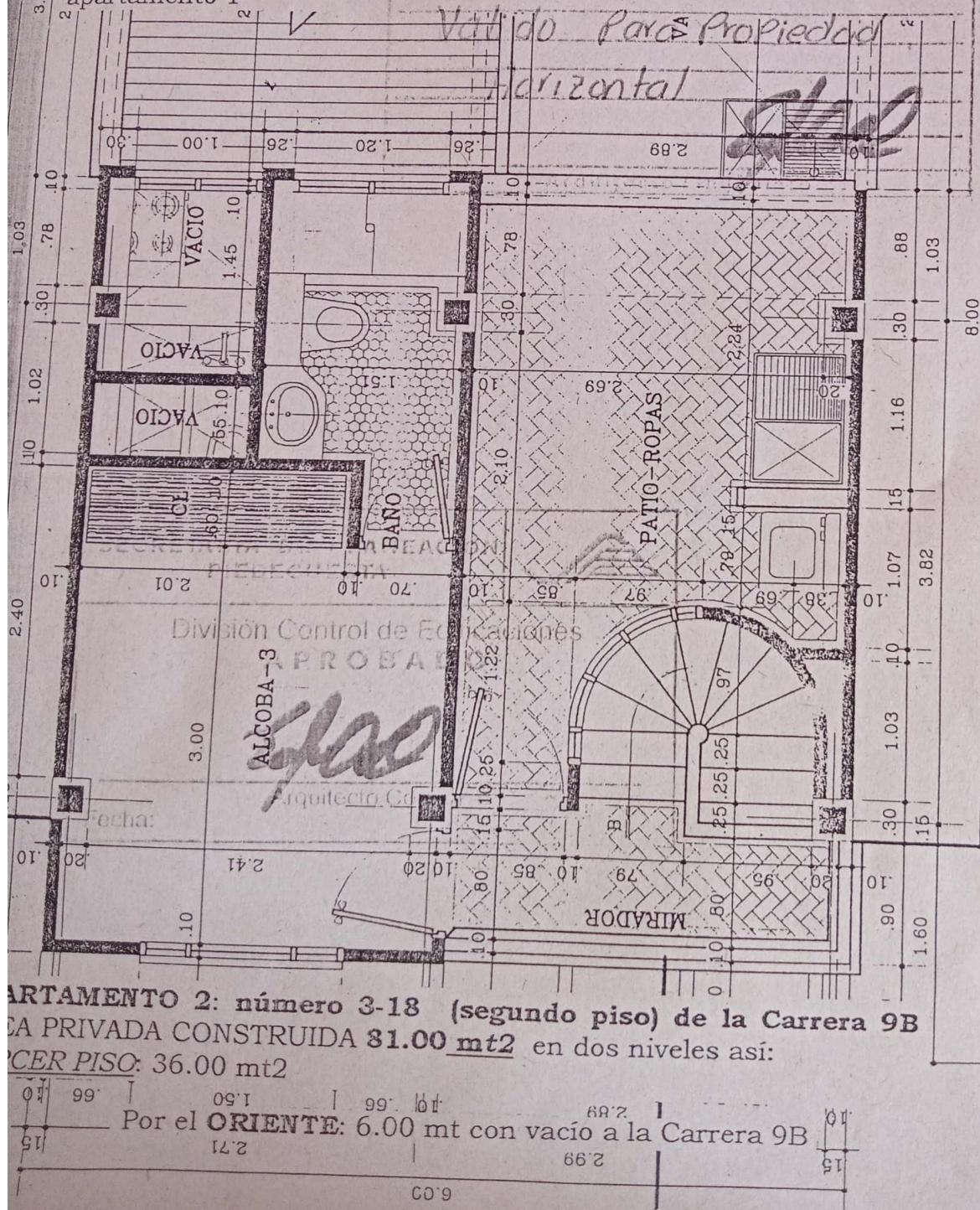
ONA VERDE

TIERRA

<p

Área del lote	48.00 mt ²	
Área neta construida	34.19 mt ²	79.92mt ²
Área Común de acceso	4.00 mt ²	
Área Común estructural	0.81 mt ²	1.08 mt ²
Área Privada libre	9.00 mt ²	0.00 mt ²
Área bruta construida	39.00 mt ²	81.00 mt ²

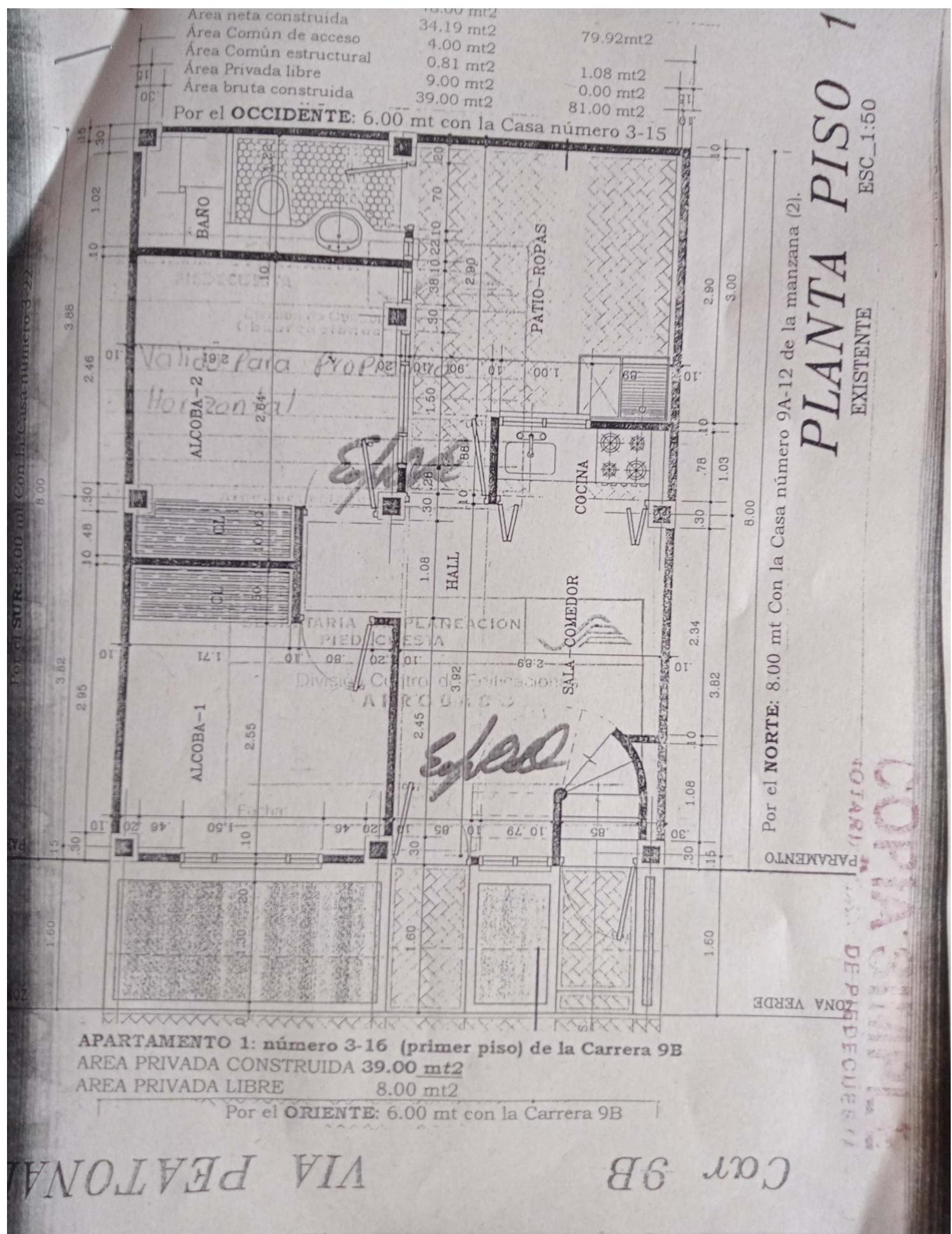
Por el **OCCIDENTE**: En extensión de 6.00 mt así: En 3.00 mt con vacío a la Cubierta del apartamento 2 y en 3.00 mt con vacío al patio del apartamento 1



PLANTA PISO 3- TERRAZA

ESC-1:50

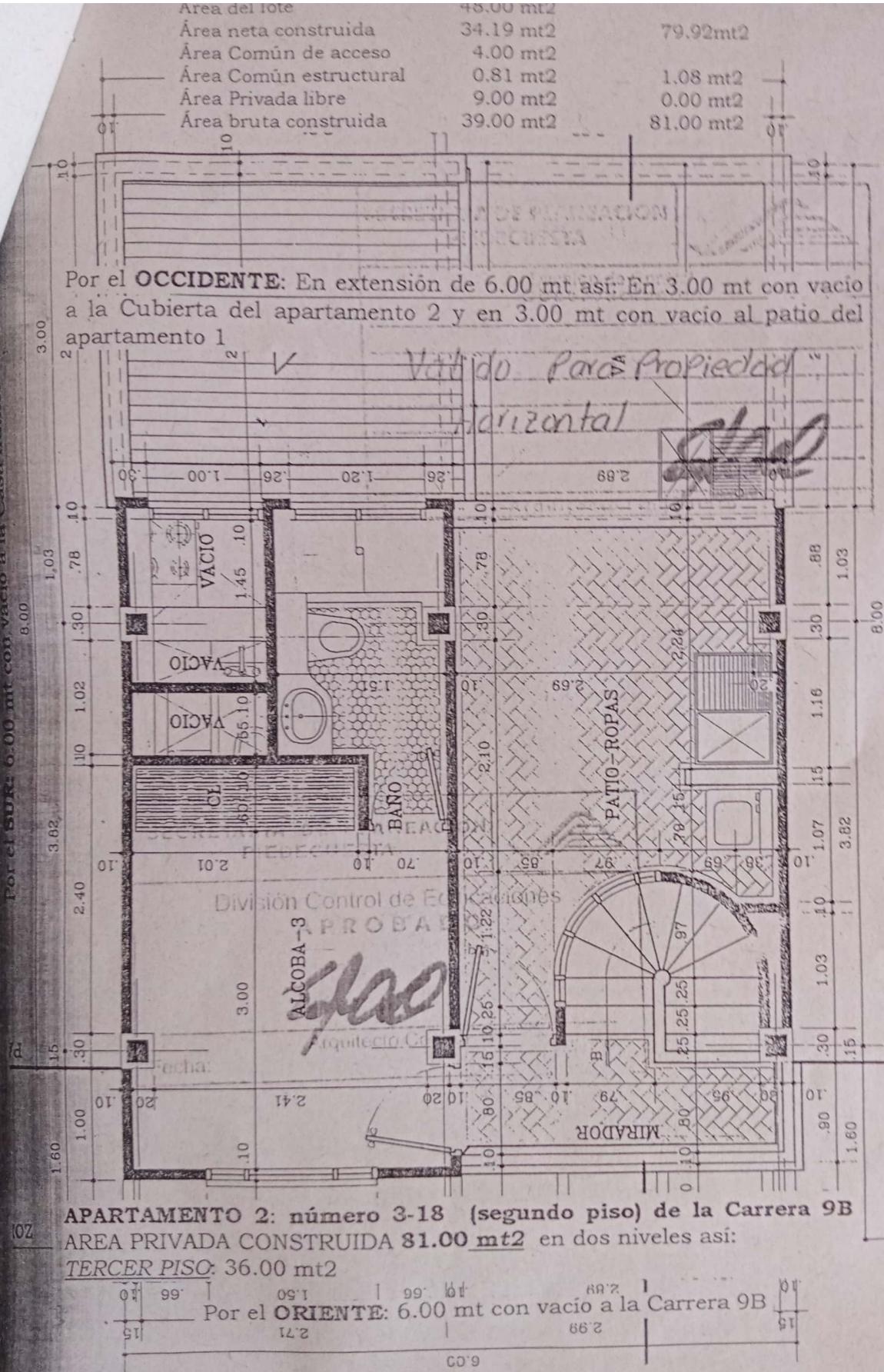
Por el NORTE: 6,00 mt Con vacío a la Casa número 9A-12 (2)



ESC_1:50

PLANTA PISO 3 - TERRAZA

Por el NORTE: 6.00 mt Con vacío a la Casa número 9A-12 (2)



PLANTA DE CUBIERTAS

ESC_1:50

