



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-91161885

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	PABLO ANGARITA MONTANEZ
NIT / C.C CLIENTE	91161885
DIRECCIÓN	KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA LUZ
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/10/2023
FECHA INFORME	20/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JURADO CASTRO MARIA HELENA y JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO				
NUM.	1549 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	09/05/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No Registra				

M. INMOB.	Nº
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 ropas, 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.

## 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	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 89,202,867.00

VALOR ASEGURABLE \$ 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.

## 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

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

**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, Notaría: UNICA y ciudad: Piedecuesta.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1UND/PH3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,202,867.00</b>
Valor en letras			Ochenta y nueve millones doscientos dos mil ochocientos sesenta y siete Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$89,202,867.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 ropas, 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 ropas: 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 TAMANO	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 cuanto 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-partermo-piedecuesta-\\_JM#position=11&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=184cdde7-4229-4828-9881-e291443572e6](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1956021868-vendo-apartamento-quinto-piso-en-partermo-piedecuesta-_JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=184cdde7-4229-4828-9881-e291443572e6)

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-venta-\\_JM#position=7&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=078080b4-afa2-4aef-ad3d-c0a0b0c50a4d](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1902193028-apartamento-en-piedecuesta-en-venta-_JM#position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=078080b4-afa2-4aef-ad3d-c0a0b0c50a4d)

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1341098517-apto-ubicado-en-san-cristobal-de-piedecuesta-\\_JM#position=28&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=9dfe009f-7ac4-4c64-8267-b3c7a13b3386](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1341098517-apto-ubicado-en-san-cristobal-de-piedecuesta-_JM#position=28&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9dfe009f-7ac4-4c64-8267-b3c7a13b3386)

## 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

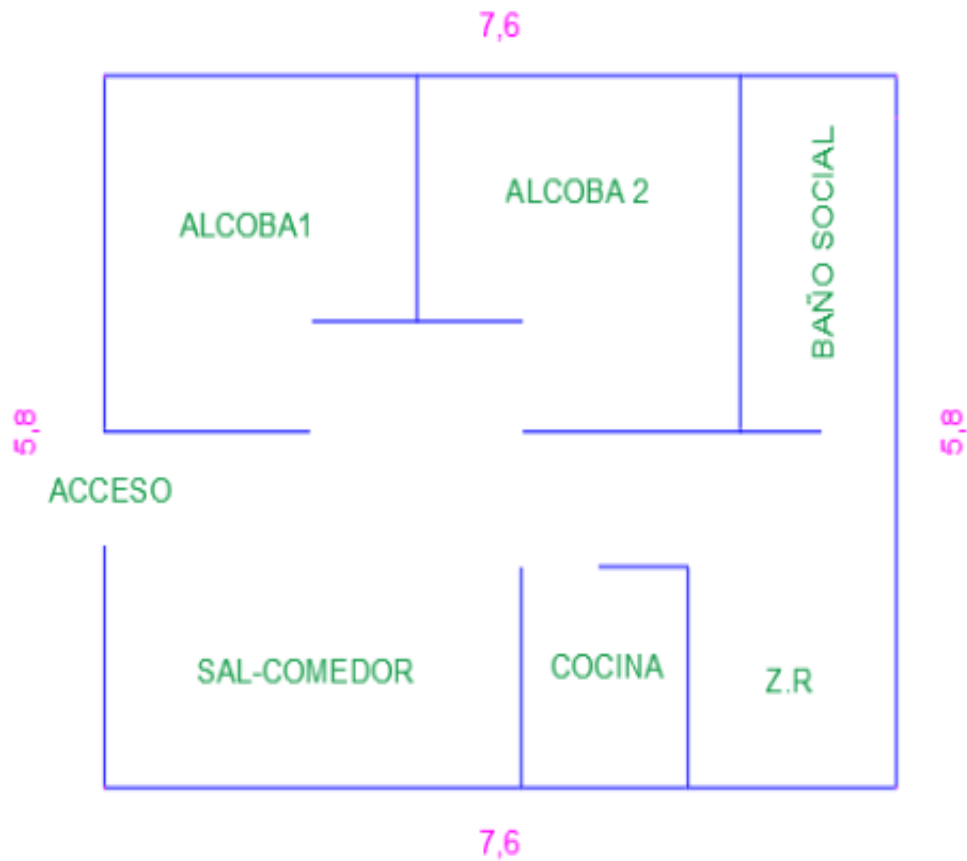
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 59' 31.002''

**Longitud:** 73° 3' 1.281''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

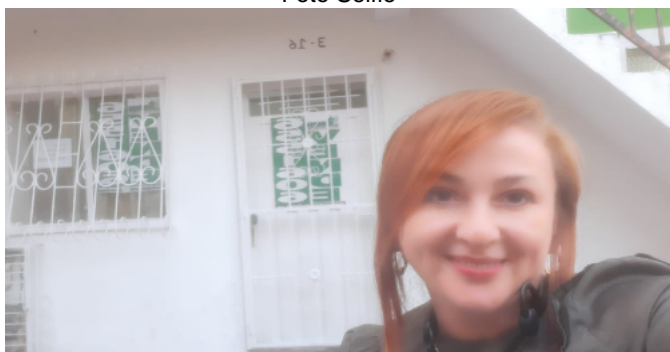
### APARTAMENTO 1





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

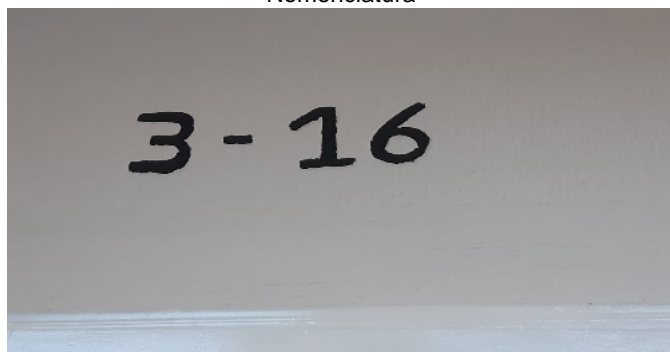


REGISTRO FOTOGRÁFICO

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

<b>ANOTACION: Nro 003</b> Fecha: 14-05-2019 Radicación: 2019-314-6-4196	
Doc: ESCRITURA 1549 DEL 09-05-2019 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA	VALOR ACTO: \$32.558.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA ANOTACION REFERENCIADA N° 2. TRANSFIERE 85.7143%	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: JURADO RODRIGUEZ ARTURO	CC# 5891336
DE: JURADO RODRIGUEZ CARLOS	CC# 91350968
DE: JURADO RODRIGUEZ DANIEL	CC# 91346140
DE: JURADO RODRIGUEZ ISIDRO	CC# 91347507
DE: JURADO RODRIGUEZ JOSE DEL CARMEN	CC# 5081629
DE: JURADO RODRIGUEZ TERESA	CC# 28258342
A: JURADO CASTRO MARIA HELENA	CC# 1101520004 X 69%
A: JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO	CC# 91265831 X 35.7143%
<b>NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '3'</b>	

Áreas o Documentos

**SNR** Superintendencia de Notariado y Registro  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231013247283994998 Nro Matricula: 314-45793  
Página 1 TURNO: 2023-314-1-45294

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 05:26:03 PM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO SANTANDER MUNICIPIO PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA  
FECHA APERTURA: 03-11-2008 RADICACION: 2008-314-6-48865 CON ESCRITURA DE: 17-10-2008  
CODIGO CATASTRAL: 68547010001720602901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:


ESTADO DEL FOYD: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CAMBA Y LINDEROS  
CARRERA 98 NUMERO 3-16 APARTAMENTO 1 PISO 1 con extensión de 39 M<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2540.  
17102008, NOTARIA DOLICA DE PIEDECUESTA, Artículo 11 Decreto 1731 de 1994

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

Áreas o Documentos



MUNICIPIO DE PIEDECUESTA

NIT: 00890205383-6

CR 7943

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago 2300247130

Numero Predial: 01 00 0172 0003 901

Código control: 037858

Predial Nacional: 01 00 00 00 0172 0001 9 00 00 0003

Localización: URBANOS

Propietario: JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO

Clasificación: NORMAL

Cédula o Nit: 000091265931

Tarifa: URBANOS

Dirección Predial: N 98 3 16 AP 1 P 1 BR VILLA LUZ 1

Valor Catastral: 18.556.000

Dirección Cobro: N 98 3 16 AP 1 P 1 BR VILLA LUZ 1

Fecha de Impresión: 2023-09-05

Ultimo registro o Pago

Estado - Concepto

AREA

Terreno Construida

0 Ha. 18.00 Msd 45.00 m²

A CANCELAR DESDE - HASTA

2022 1 - 2023 2

Fecha Valor Documento

06-ABR-2021 128.600 RC-2100031453

Archivo plano asobancaria punto de recaudo: BANCO DE BOGOTA

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias

Vigencia Actual: Vigencia Anterior

Difícil Recaudado

Conceptos	2023	2022	2021	2020	2019	Otras	Totales Deuda
IMPUESTO PREDIAL - IPU	\$ 122.233	\$ 97.834	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 199.067
SUBVENCIÓN AGRICOLA	\$ 4.592	\$ 3.410	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7.992
ASISTENTE - ASIST	\$ 37.112	\$ 35.376	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 72.888
ANEXO A GEN (-)	-4	\$ 0	\$ 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 ropas, 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 lindero se ubica la escalera

lapel 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-91161885**





PIN de Validación: a9ba09d2



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9ba09d2



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9ba09d2



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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





PIN de Validación: a9ba09d2



Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.**

**El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a9ba09d2



## PIN DE VALIDACIÓN

**a9ba09d2**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# CUADRO DE AREAS

## Descripción

APTO. 1

APTO.2

Área del lote 48.00 mt2

Área neta construida 34.19 mt2

79.92mt2

Área Común de acceso 4.00 mt2

Área Común estructural 0.81 mt2

1.08 mt2

Área Privada libre 9.00 mt2

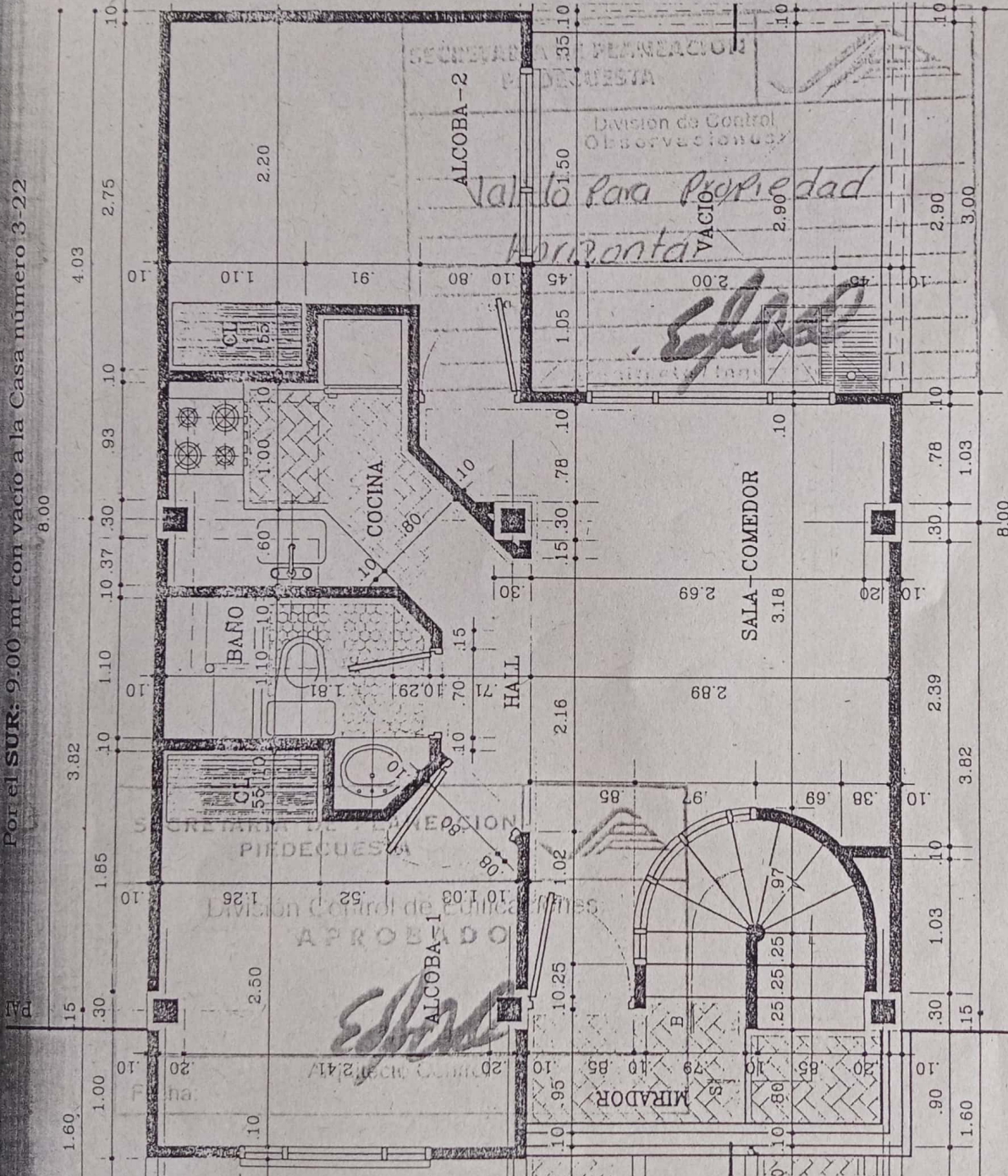
0.00 mt2

Área bruta construida 39.00 mt2

81.00 mt2

Por el OCCIDENTE: 6.00 mt con vacío a la Casa número 3-15

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



Por el NORTE: 9.00 mt Con vacío a la Casa número 9A-12 (2)

123  
2  
PLANTA PISO 2

ESC 1:50

APARTAMENTO 2: número 3-13 (segundo piso) de la Carrera 9B  
AREA PRIVADA CONSTRUIDA 81.00 mt2 en dos niveles así:  
SEGUNDO PISO: 45.00 mt2

Por el ORIENTE: 6.00 mt con vacío a la Carrera 9B;

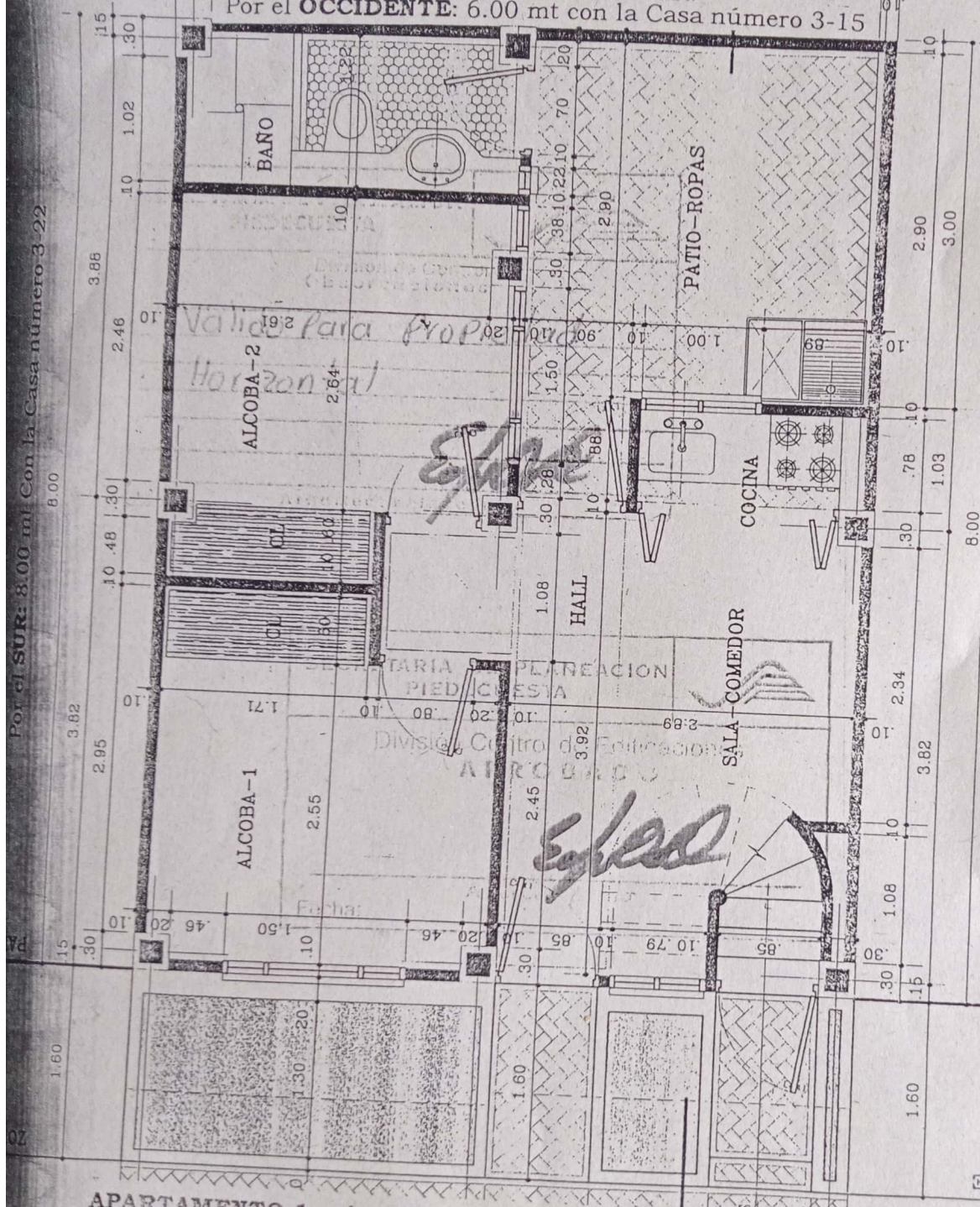
VIA PEATONAL

Car 9B



Área neta construida	48.00 mt2	
Área Común de acceso	34.19 mt2	79.92mt2
Área Común estructural	4.00 mt2	
Área Privada libre	0.81 mt2	1.08 mt2
Área bruta construida	9.00 mt2	0.00 mt2
	39.00 mt2	81.00 mt2

Por el **OCCIDENTE**: 6.00 mt con la Casa número 3-15



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

# PLANTA PISO 1

EXISTENTE  
ESC\_1:50

PARAMENTO

ON VERDE

COPIA DE PLANO DE PROYECTO

**APARTAMENTO 1: número 3-16 (primer piso) de la Carrera 9B**  
 AREA PRIVADA CONSTRUIDA 39.00 mt2  
 AREA PRIVADA LIBRE 8.00 mt2

Por el **ORIENTE**: 6.00 mt con la Carrera 9B

VIA PEATONA

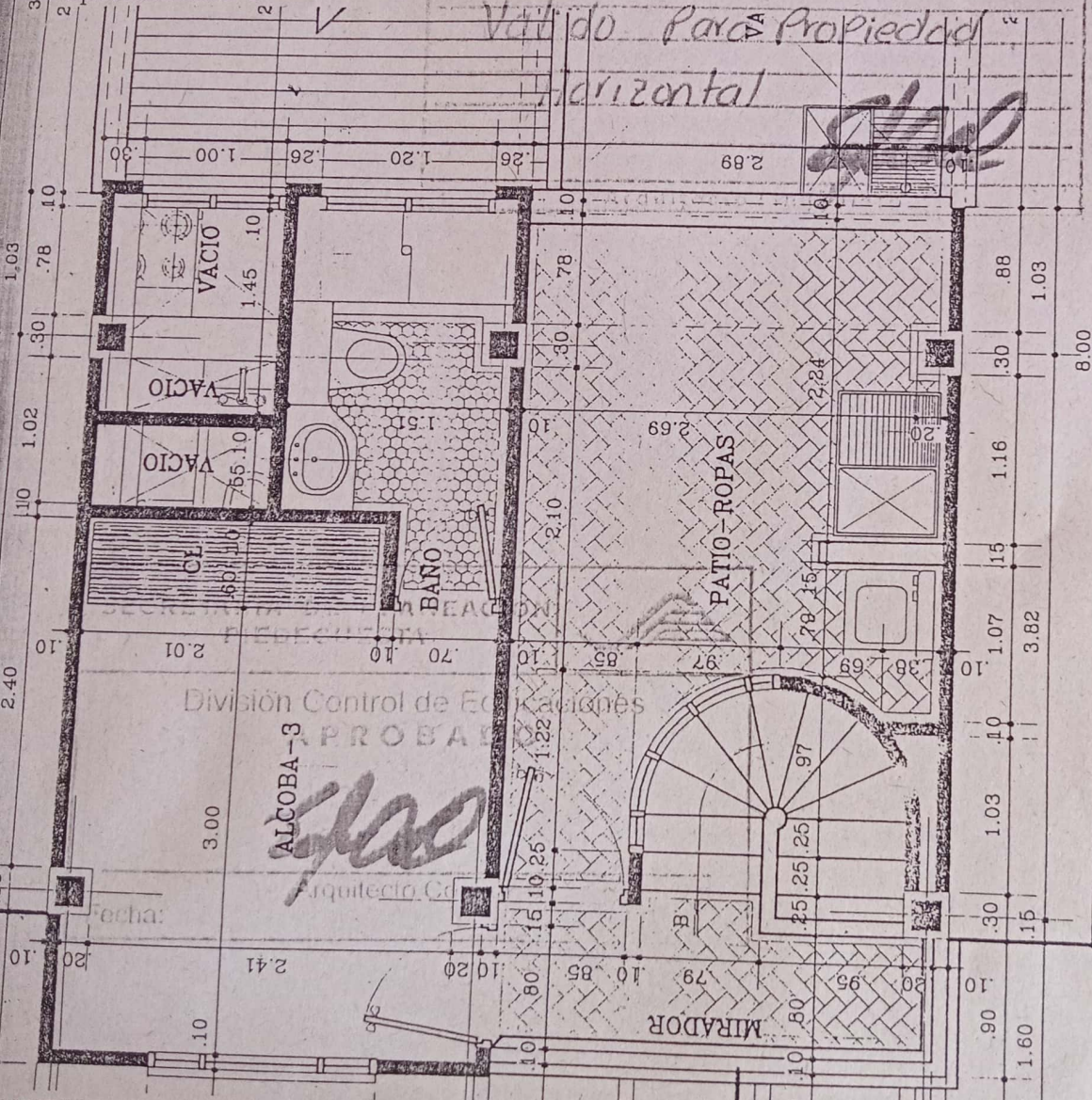
Car 9B

Por el **ORIENTE**: 6.00 mt con vacío a la Carrera 9B



Área del lote	48.00 mt2	
Área neta construida	34.19 mt2	79.92mt2
Área Común de acceso	4.00 mt2	
Área Común estructural	0.81 mt2	1.08 mt2
Área Privada libre	9.00 mt2	0.00 mt2
Área bruta construida	39.00 mt2	81.00 mt2

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



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

# PLANTA PISO 3--TERRAZA

ESC\_1:50

**ARTAMENTO 2: número 3-18 (segundo piso) de la Carrera 9B**  
**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA 81.00 mt2** en dos niveles así:  
**PRIMER PISO: 36.00 mt2**

Por el **ORIENTE**: 6.00 mt con vacío a la Carrera 9B



Por el SUR: 8.00 ml Con la Casa número 3-22



VIA PEATONAL

CAR 9B

APARTAMENTO 2: número 3-18 (segundo piso) de la Carrera 9B  
AREA PRIVADA CONSTRUIDA 81.00 mt<sup>2</sup> en dos niveles así:  
TERCER PISO: 36.00 mt<sup>2</sup>

Por el **ORIENTE**: 6.00 mt con vacío a la Carrera 9B

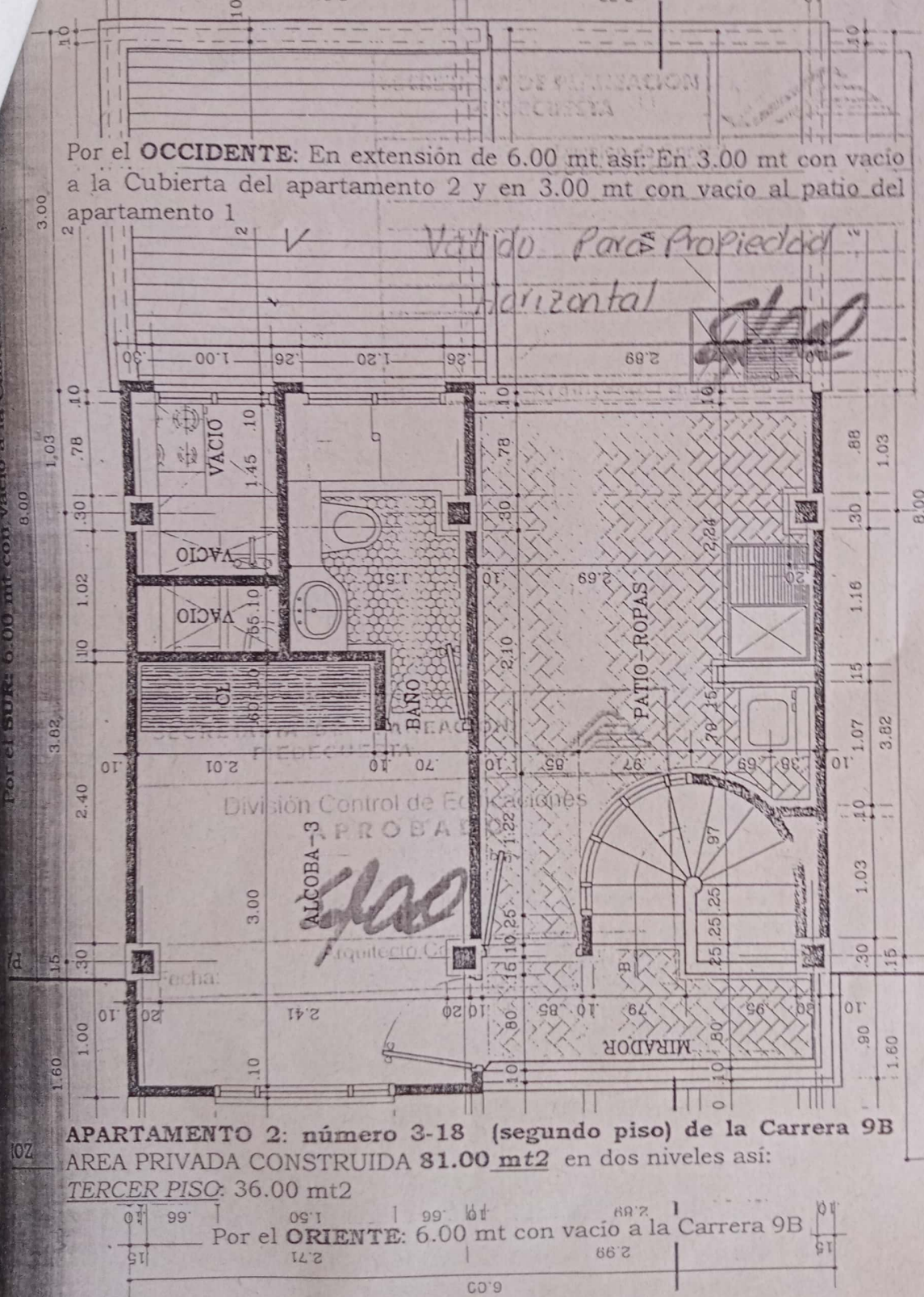
Por el **OCCIDENTE**: En extensión de 6.00 mt así: En 3.00 mt con vacío a la Cubierta del apartamento 2 y en 3.00 mt con vacío al patio del apartamento 1

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

# PLANTA PISO 3-TERRAZA

ESC 1:50

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



Por el **SUR**: 6.00 mt con vacío a la Casa número 3-22



