



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102717861

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALFONSO BAYONA SUSATAMA				FECHA VISITA	07/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1102717861				FECHA INFORME	08/11/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA APARTAMENTO 101				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1			EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	EL BOSQUE				REMODELADO	
CIUDAD	San Vicente Chucurí				OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON					
IDENTIFICACIÓN	79367185					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	FUENTES SOLANO FREDDY ALEXANDER					
NUM. ESCRITURA	313 EscrituraPH	#NOTARIA	Única de San Vicente de Chucurí	FECHA	29/05/2023	M. INMOB.
CIUDAD ESCRITURA	San Vicente Chucurí	DEPTO		Santander	MATRIZ	Nº 320-25461
CEDULA CATASTRAL	010001480007000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCIÓN No. 0464 DEL 02 DE MAYO DE 2023 - RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO CASA BLANCA					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No se cobra.	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	49.02					

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA APARTAMENTO 101 del municipio de SAN VICENTE DE CHUCURI, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREA PRIVADAS: Cuenta con un área construida privada de 72,67 m² y un área privada libre de 41,44 m², para un total de área privada de 114,11 m² acorde con los documentos aportados. Las escaleras están aprobadas en los planos de la copropiedad, se adjuntan.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL			
Portería	No	Bicicletero	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No
Porteria	No	Tanque	No
ZonaVerde	No	Shut	No
Aire	No	Teatrino	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 103,023,257.02

VALOR ASEGURABLE \$ COP 103,023,257.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE:	Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS	
TADEO PINZON RINCON	

Perito Actuante
C.C: 79367185
RAA: AVAL-79367185

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: evaluos@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	1und/PH2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 313 DEL 29-05-2023 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del

informe:Acuerdos Municipales 052 de 2012 y 022 del 2003.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA	M2	S.I.
AREA PRIVADA	M2	72.67	AVALUO	PESOS	5.590.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	41.44	CATASTRAL 2023		
AREA LIBRE COMUN	M2	S.I.			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.67	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.67
AREA LIBRE MEDIDA	M2	41.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2	41.44

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA APARTAMENTO 101 | EL BOSQUE | San Vicente Chucurí | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 313, fecha: 29/05/2023, Notaría: Única de San Vicente de Chucurí y ciudad: San Vicente de Chucurí.

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	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	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:	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	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA APARTAMENTO 101

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita.

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	72.67	M2	\$1,191,250.00	84.03%	\$86,568,137.50
Area Privada Libre	APARTAMENTO 101	41.44	M2	\$397,083.00	15.97%	\$16,455,119.52
TOTALES					100%	\$103,023,257.02
Valor en letras						Ciento tres millones veintitrés mil doscientos cincuenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$103,023,257.02
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
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: Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA APARTAMENTO 101 del municipio de SAN VICENTE DE CHUCURÍ, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREA PRIVADAS: Cuenta con un área construida privada de 72,67 m² y un área privada libre de 41,44 m², para un total de área privada de 114,11 m² acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

Entorno: NOTA DE ENTORNO: En el entorno inmediato del inmueble, las vías de acceso cuentan con andenes y sardineles en buen estado de conservación, alumbrado público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector y al inmueble es vehicular.

Propiedad horizontal: Escritura: 313, Fecha escritura: 29/05/2023, Notaría escritura: Única de San Vicente de Chucurí, Ciudad escritura: San Vicente de Chucurí, Administración: No se cobra., Total unidades: 1und/PH2, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. **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: NOTA DEPENDENCIAS: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: NOTA DE ACABADOS: Muros estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina sencilla, encapada, mesón en cerámica, con muebles superiores, lavaplatos en acero inoxidable, baños encapados con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas en madera.

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 valuaria 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	Calle 8A Bis # 6-11 Barrio La Granja	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$1,295,454.55	3115131476 D&G SOLUCIONES INMOBILIARIA SAS
2	Calle 10 # 17-40 Barrio Comuneros	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$	0	\$	\$1,357,142.86	3115131476 D&G SOLUCIONES INMOBILIARIA SAS
3	Calle 10 # 16-43 Barrio Comuneros Apto 205	2	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	0	\$	0	\$	\$1,237,500.00	3115131476 D&G SOLUCIONES INMOBILIARIA SAS
4	Calle 4 #7-09 Piso 2	2	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$1,486,956.52	3143559839 Señora Silvia Arias
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		110	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,165,909.10
2	5		84	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,221,428.57
3	5		80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,113,750.00
4	2		115	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	0.85	\$1,263,913.04
	10 años									
									PROMEDIO	\$1,191,250.18
									DESV. STANDAR	\$65,419.35
									COEF. VARIACION	5.49%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,256,669.53	TOTAL	\$91,322,174.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,125,830.83	TOTAL	\$81,814,126.12
VALOR TOTAL		\$86,568,137.50		

Observaciones:

Todas las ofertas se ubican en el municipio de San Vicente de Chucurí, con vetustez menor a 10 años, con similares características constructivas y magnitud de área privada, acceso a servicios públicos básicos más complementarios y frente sobre vía vehicular. Las ofertas 1 y 2 se ubican en el primer piso igual que el inmueble objeto de estudio. Las ofertas 3 y 4 en el segundo piso. No se observa una variación significativa en el valor por metro cuadrado de área privada entre las ofertas.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA
APARTAMENTO 101 | EL BOSQUE | San Vicente Chucurí |
Santander

COORDENADAS (DD)

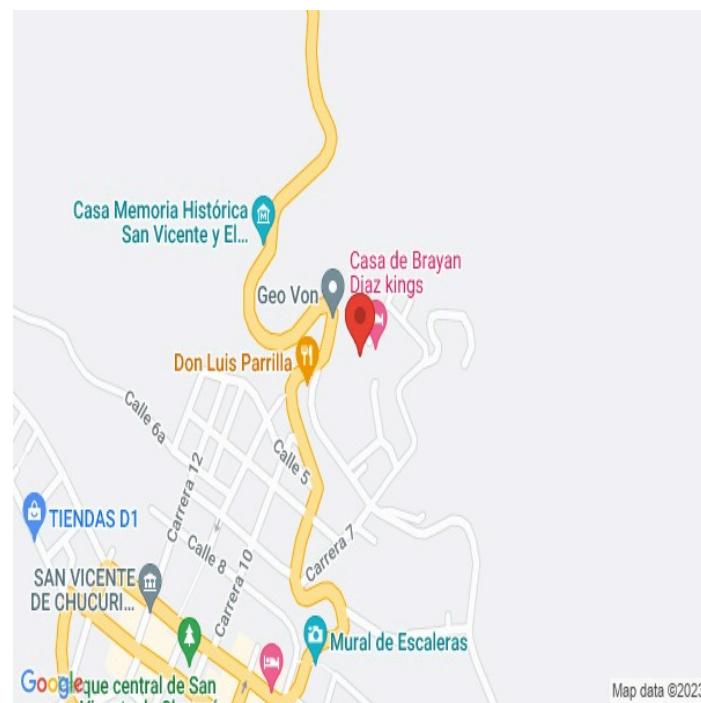
Latitud: 6.883583

Longitud: -73.406628

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 53' 0.8982''

Longitud: 73° 24' 23.8602''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



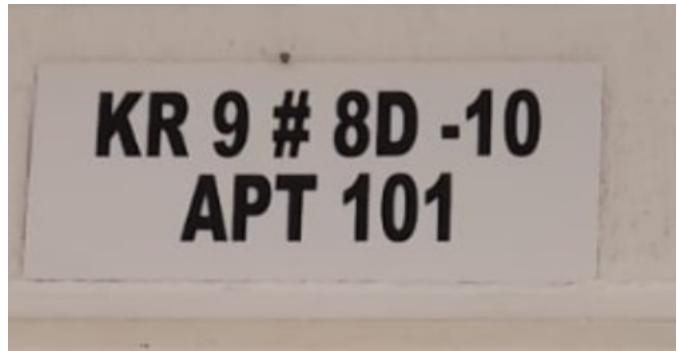
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Puerta Hab principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



SOLAR PATIO INTERIOR



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucuri y número predial D1-00-00-00148-0007-0-00-00-0000. En términos generales este edificio que se denominara **EDIFICIO CASA BLANCA**, consta de dos plantas y está constituido por dos (02) apartamentos:
LA PRIMERA (01) PLANTA CONSTA DE: El APARTAMENTO 101, consta de área construida privada (área cubierta), de 72.67 mts², un área libre privada (área descubierta) de 41.44 mts², para una área total privada del apartamento 101, (área cubierta+ área descubierta) de 114.11 mts². La escalera de acceso del apartamento 201, cuenta con un área privada (área cubierta), de 0.60 mts², un área libre privada (área descubierta) de 0.00 mts². Los muros correspondientes a áreas comunes cuentan con un área construida (área cubierta) de 4.29 mts², un área libre privada (área descubierta) de 0.00 mts².
LA SEGUNDA (02) PLANTA CONSTA DE: Parte del apartamento 201, cuenta con un área construida privada (área cubierta) de 78.14 Mts² y un área libre privada (área descubierta) de 0.00 Mts², los muros correspondientes a áreas comunes cuentan con un área construida (área descubierta) de 4.46 mts², un área libre privada (área descubierta) de 0.00 mts².
LA TERCERA (03) PLANTA CONSTA DE: El resto del apartamento 201, cuenta con

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.snr.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI

CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231102905784787076 **Nro Matrícula: 320-25461**

Página 1 TURNO: 2023-320-1-12762 Impreso el 2 de Noviembre de 2023 a las 08:04:13 AM
"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.

CIRCUITO REGISTRAL: 320 - SAN VICENTE DE CHUCURI DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN VICENTE DE CHUCURI VEREDA: SAN VICENTE DE CHUCURI FECHA APERTURA: 14-06-2023 RADICACIÓN: 2023-320-6-1020 CON: ESCRITURA DE: 29-05-2023 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 101, UBICADO EN LA CALLE 9 # 05-10 EDIFICIO CASA BLANCA, PLANTA 101, ÁREA PRIVADA DE 114.11, COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 49.02%, COEFICIENTE DE CANTIDAD: 100%, COEFICIENTE DE CALIDAD: 100%, COEFICIENTE DE PARACNATO: 1% DELA EY-1679 DE 2013

ANEXOS Y COPIAS:
ÁREA LIBRE: 0 METROS CUADRADOS- 114 CENTÍMETROS CUADRADOS- 11
ÁREA PRIVADA : METROS CUADRADOS- CENTÍMETROS CUADRADOS- ÁREA CONSTRUIDA : METROS CUADRADOS- CENTÍMETROS CUADRADOS- COEFICIENTE : 49.02%

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO
& REGISTRO
de la fe pública

República de Colombia



descubierta) de 0.00 Mts², los muros correspondientes a áreas comunes cuentan con un área construida (área descubierta) de 4.46 mts², un área libre privada (área descubierta) de 0.00 mts².

LA TERCERA (03) PLANTA CONSTA DE: El resto del apartamento 201, cuenta con

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-1102717861



PIN de Validación: b04e0a84

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79367185.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b04e0a84

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CLL 158 # 23-60 TORRE 5, APTO 303, CONDOMINO TAYRONA II

Teléfono: 314 2863996

Correo Electrónico: tadeopinzonr@yahoo.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b04e0a84



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

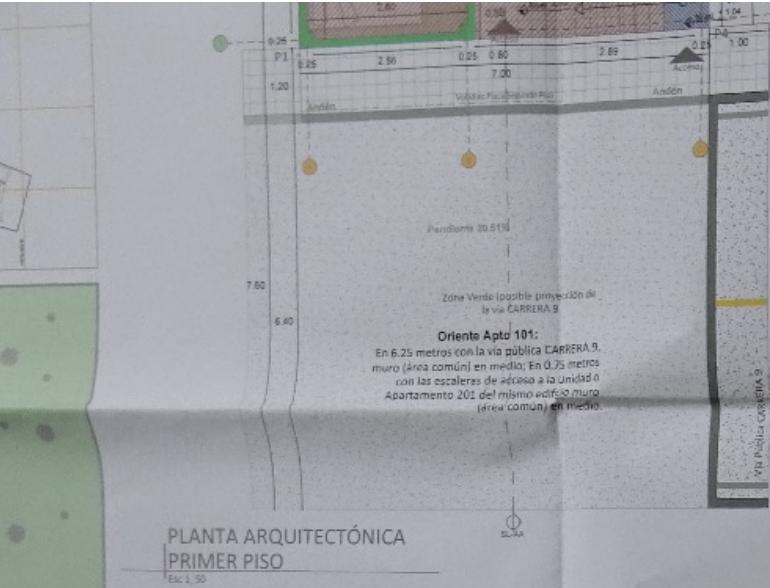
b04e0a84

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



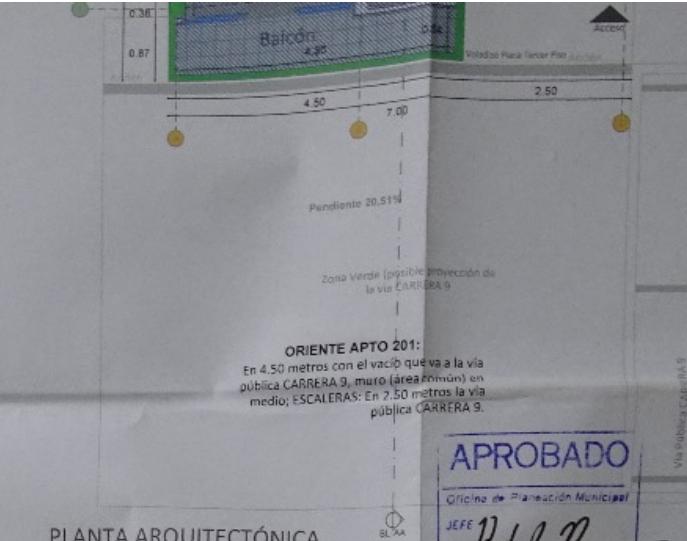


PLANTA ARQUITECTÓNICA
PRIMER PISO

DATOS GENERALES DEL PREDIO	
País	COLOMBIA
Departamento	SANTANDER
Municipio	SAN VICENTE DE CHUCURI
Berrio	EL CAMPESTRE
Dirección	CARRERA 9 # DB-10
Identificación Catastral	60009010001A8007000
Murzina	0148
Predio	0007
Matrícula Inmobiliaria	320-11238
Área Total del predio	110.00 m ²

CUADRO DE COLINDANTES

	ORIENTACION	DISTANCIA (metros lineales)	COLINDANTE
SUROCCIDENTE	Del P1 al P2.	15.60	68689-01-00-0148-0005-000
NOROCCIDENTE	Del P2 al P3.	7.05	68689-01-00-0148-0023-000
SUR	Del P3 al P4.	17.40	68689-01-00-0148-0008-000
NOROCCIENTE	Del P4 al P1.	7.00	Vía Pública Carrera 9



PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO PISO

CUADRO DE CONVENCIONES PRIMER PISO PH

ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 101 (Planta arquitectónica: primer piso) 0.61 M ² (Área construida: 72.07 m ² - Área libre: 41.44 m ²)	
ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 201 (Planta arquitectónica: primer piso) 0.61 M ² (Área construida: 0.60 m ² + Área libre: 0.00 m ²)	
ÁREAS COMUNES, MUROS DE FACHADA, MUROS PIRAMETRALES Y DIVISORIOS, 4.29 M ²	

ROBADO

Oficina de Planeación Municipal

JEFE Horacio D
FECHA 10 3 MAY 2023

Observaciones Aprobado
Hid. Resolu. No. D 467

**CUADRO DE CONVENCIONES
SEGUNDO PISO PH**

ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 201 (Planta arquitectónica Segundo Piso) 78.14 M² [Área construida 78.14 m² + Área libre 0.00 m²]	
ÁREAS COMUNES, MUROS DE FACHADA, MUROS PERIMETRALES Y DIVISORIOS. 4.46 M²	

LEVANTO / DIGITÓ

[Signature]
Rep. Jonathan Javier
M.P. A35922017-1

Revisó / Aprobó

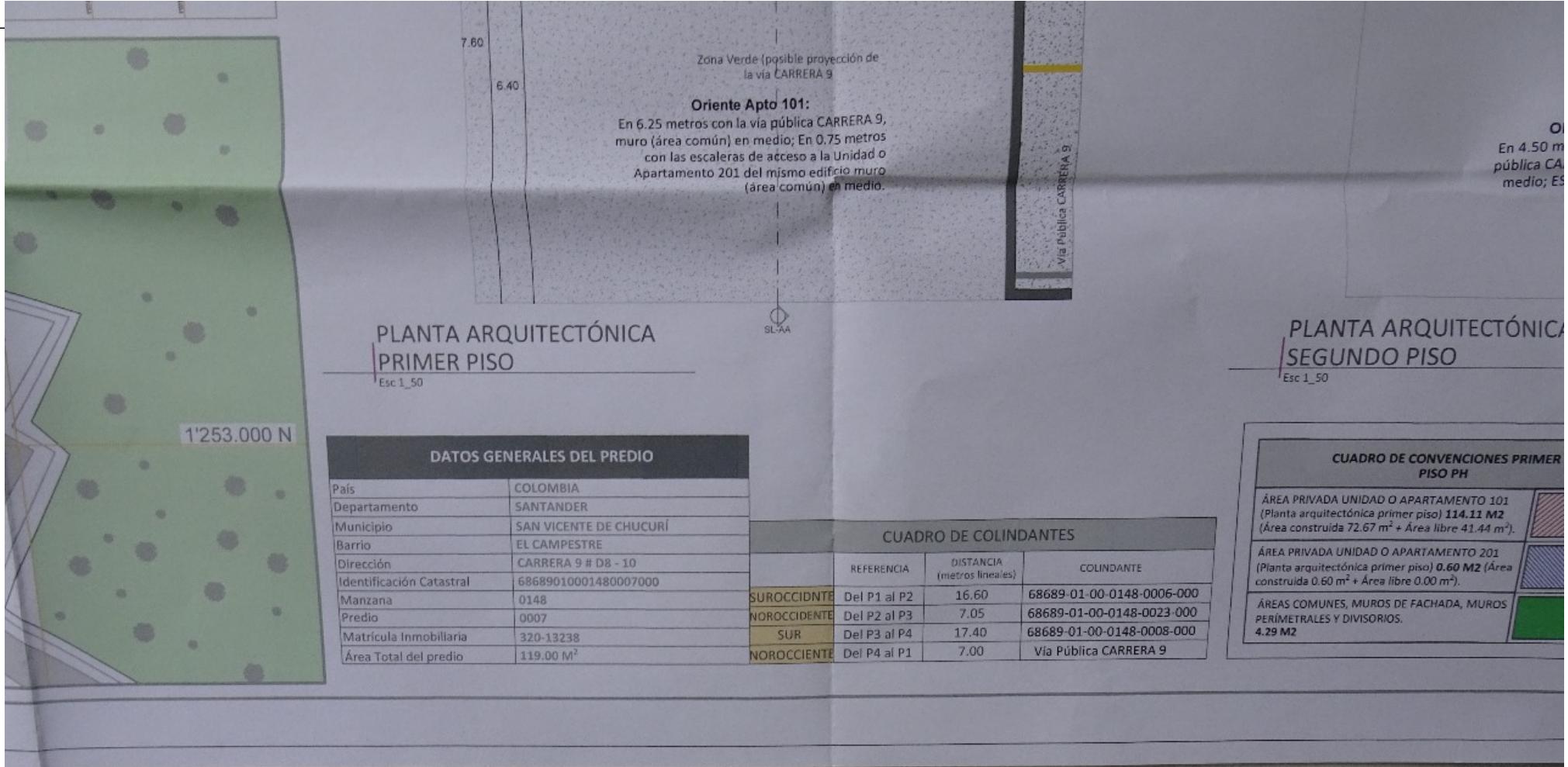
Secretaria de Pá
Municipio de San Vicente

CHAMBERS B.C. NOV 1997

Archivari LA FF.DW

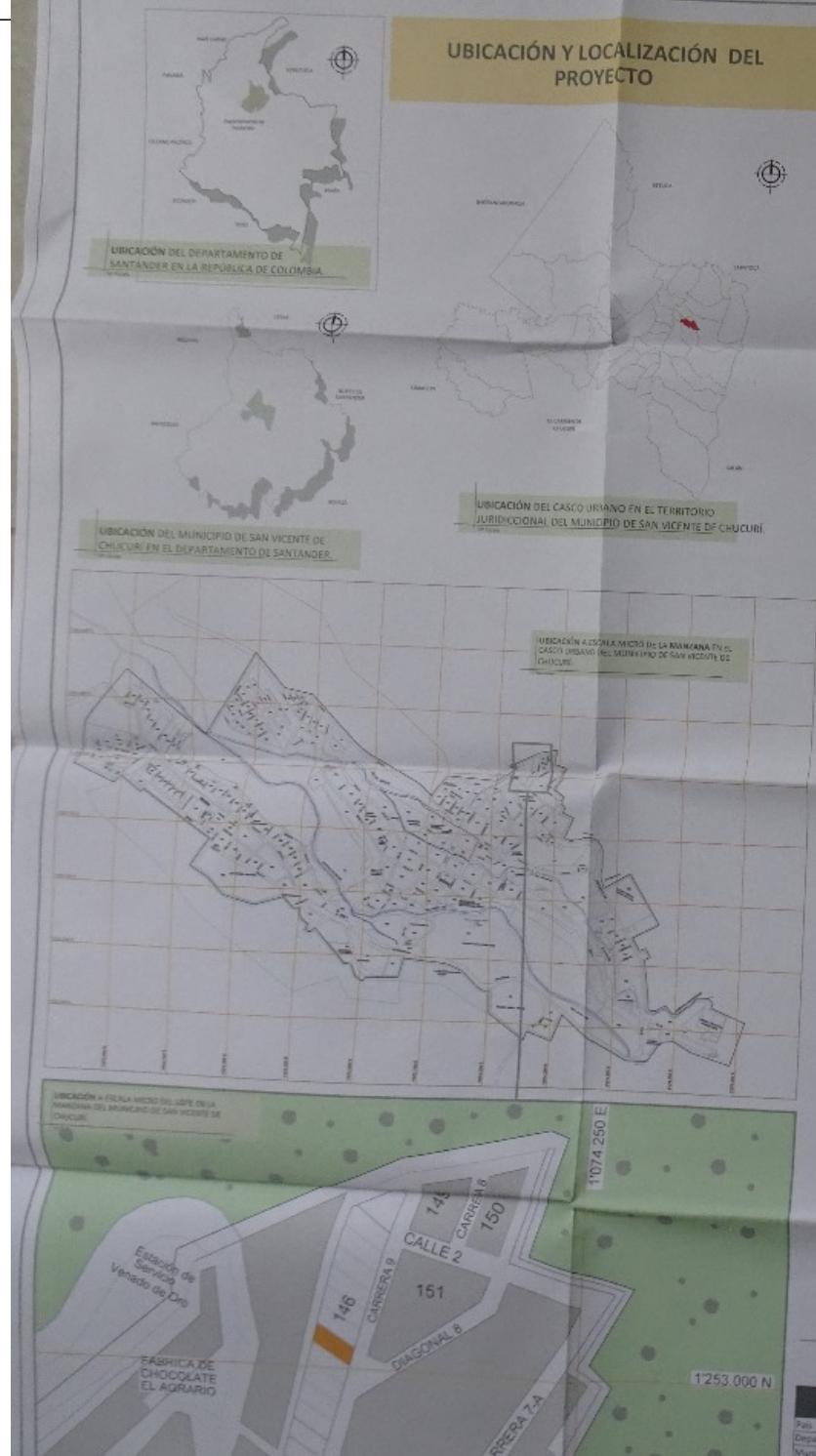
PLANO:
L-A 1

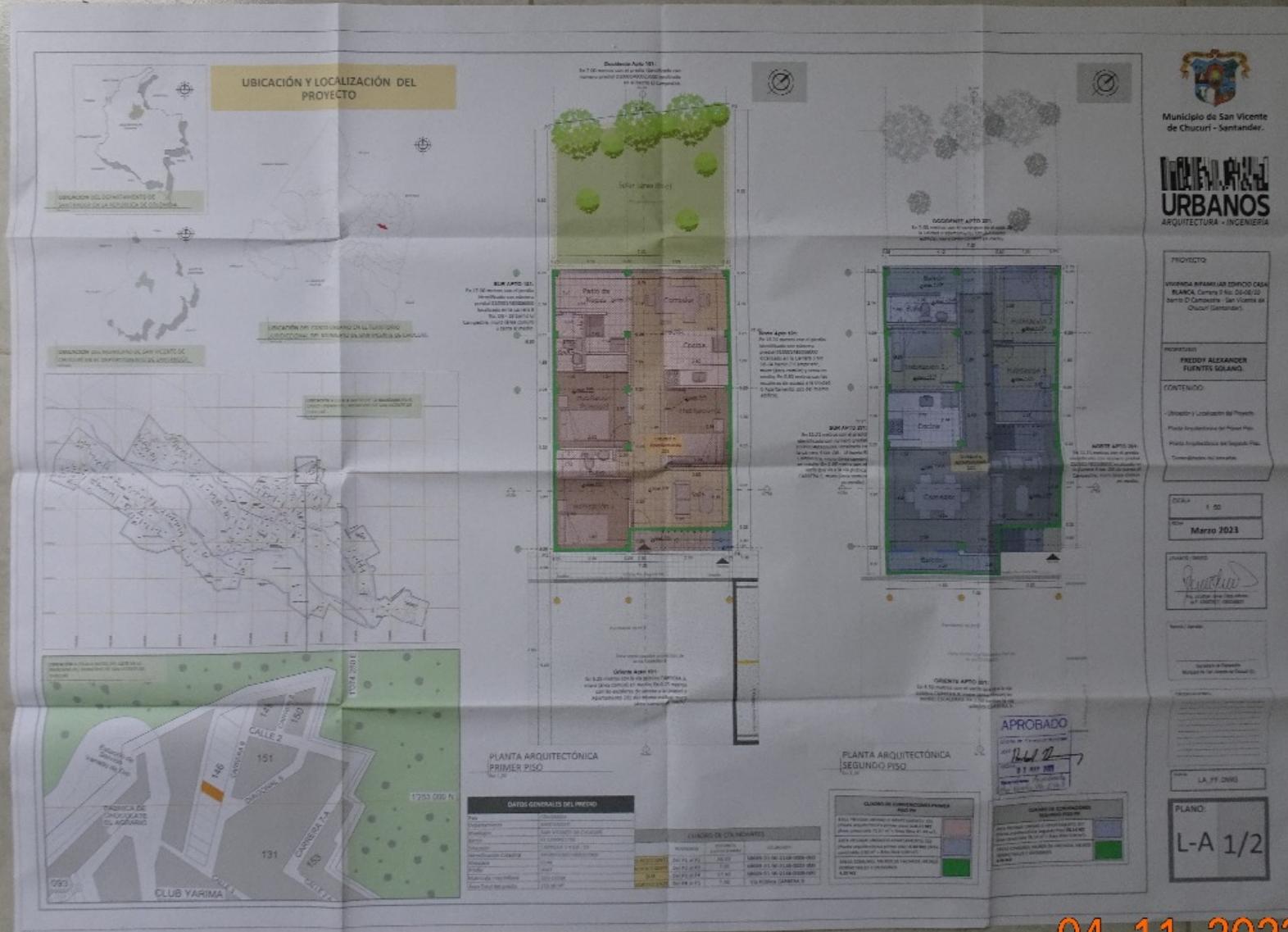
04 11 2023



04 11 2023

UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO





04 11 2023

CHOCOLATE CHIP COOKIES



**PLANTA ARQUITECTÓNICA
SEGUNDO PISO**

APROBADO

Hobart 22
13 MAY 2000

100

**VIVIENDA BIFAMILIAR ESTILO CASA
BLANCA**, Carrera 9 No. 08-06-22
Barrio El Campesino - San Vicente de
Chucurí - Santander.

第十一章

FRIEDY ALEXANDER
FUENTES SOLANO

CONTENTS

- Identidad y Localización del Proyecto.
 - Parte Arquitectónica del Primer Piso.
 - Parte Arquitectónica del Segundo Piso.
 - Desarrollo de Innovación.

194 雷風

Marcus Thoma

2002-02

卷之三

Schmiede & Prossede
Dissertat. der Universität zu Oldenburg, 2005

卷之三