


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102717861**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	ALFONSO BAYONA SUSATAMA
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1102717861
<b>DIRECCIÓN</b>	CARRERA 9 # 8D - 10 EDIFICIO CASA BLANCA APARTAMENTO 101
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 1</b>
<b>BARRIO</b>	EL BOSQUE
<b>CIUDAD</b>	San Vicente Chucurí
<b>DEPARTAMENTO</b>	Santander
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	TADEO PINZON RINCON
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	79367185

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	07/11/2023
<b>FECHA INFORME</b>	08/11/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	10 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

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

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
MATRIZ	320-25461

**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 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. Las escaleras están aprobadas en los planos de la copropiedad, se adjuntan.

**DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Alcobas</b>	3
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	0	<b>B. priv</b>	1
<b>Cocina</b>	Sencilla	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	1	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	Si
<b>Patio</b>	1	<b>Bsocial</b>	1	<b>Balcón</b>	0

<b>Garajes</b>		<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	NO
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	No	<b>Bicicletero</b>	No	<b>Acensores</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>TerrazaComunal</b>	No	<b>JardínInfantil</b>	No
<b>PlantaElect.</b>	No	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No	<b>BombaEyectora</b>	No
<b>Porteria</b>	No	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citofono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	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

**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 CATASTRAL 2023	PESOS	5.590.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	41.44			
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
Áreas 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: 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	3
N° 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	pañete 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.

### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$103,023,257.02</b>

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 m<sup>2</sup> y un área privada libre de 41,44 m<sup>2</sup>, para un total de área privada de 114,11 m<sup>2</sup> 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 ropas: 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, enchapada, mesón en cerámica, con muebles superiores, lavaplatos en acero inoxidable, baños enchapados 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 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	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 TAMANO	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.



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

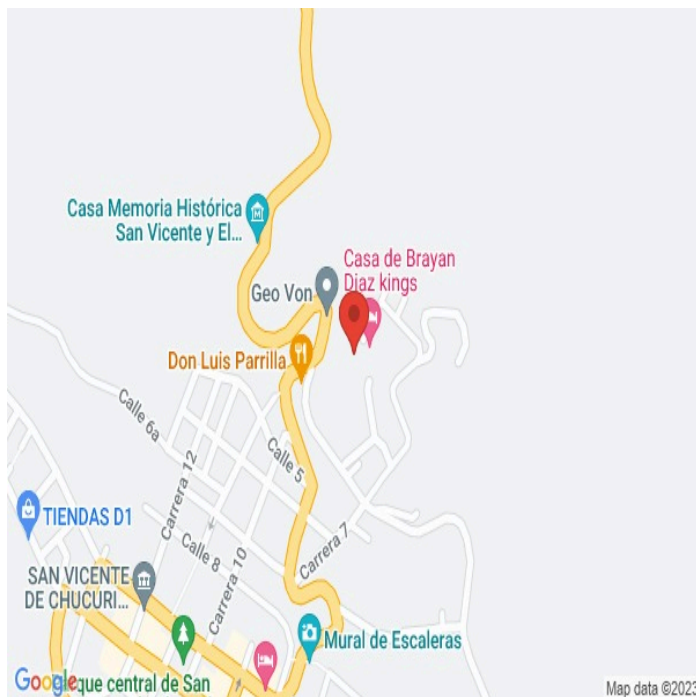
**Latitud:** 6.883583

**Longitud:** -73.406628

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 53' 0.8982''

**Longitud:** 73° 24' 23.8602''



## 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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



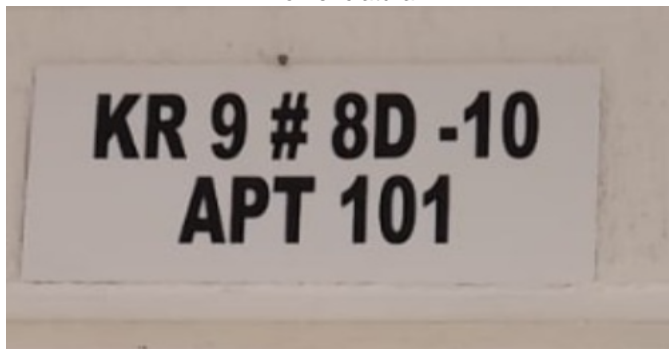
Fachada del Inmueble



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



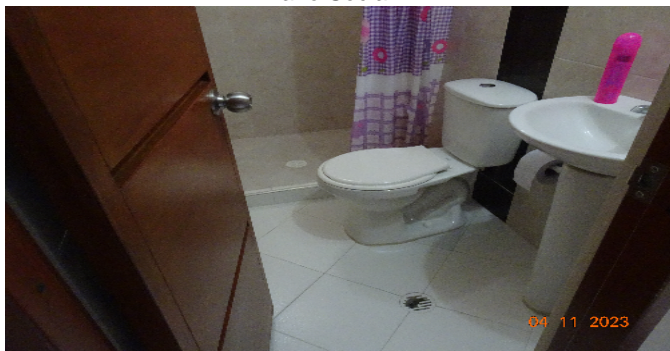
Baño Social 1



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 01-00-00-0148-00007-9-00-00-0000.

En términos generales este edificio que se denominará **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 11.44 mts2, para una área total privada del apartamento 101, (área cubierta+ área descubierta) de 114.11 mts2.

La escuela de acceso del apartamento 201, cuenta con un área privada (área descubierta) de 0.90 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

El valor de este documento queda certificado en la página siguiente, debiendo ser cancelado por el pago.

**SNR** SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No:** 231102905784757076      **Nro Matricula:** 320-25461

Page:1 TURNO: 2023-320-1-12762

Impreso el 2 de Noviembre de 2023 a las 08:04:13 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador público

CIRCULO REGISTRAL: 320 - SAN VICENTE DE CHUCURI; DEPOT: SANTANDER MUNICIPIO, SAN VICENTE DE CHUCURI; VEREDA: SAN VICENTE DE CHUCURI  
FECHA APERTURA: 14-06-2023; RADICACION: 2023-320-6-1020; CON. ESCRITURA DE: 26-05-2023  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPSE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
APARTAMENTO N°1, UBICADO EN LA CARRETERA 8 Y D-10 EDIFICIO QUE SE LE LLAMA "LA GRAN PRIVADA DE LA 11.11"  
**COEFICIENTE DE TRANSFORMACION 0.50**, OBTENIENDO PERIMETRO Y AREA POR CUADROS CUADRADOS: 1.000,00 M<sup>2</sup>.  
UNICA SAN VICENTE DE CHUCURI, LINDEROS PARALELOS N°1: DELA AL SUR Y SUR AL SUR

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA = 160,00 METROS CUADRADOS; 16,00 METROS CUADRADOS;  
AREA PRIVADA= 16,00 METROS CUADRADOS; 1,60 METROS CUADRADOS;  
CUADROS: 100,00 METROS CUADRADOS;  
COEFICIENTE : 49,0221%

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

**PA:** 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 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-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 avaluador 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.

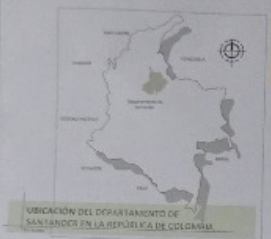


#### PIN DE VALIDACIÓN

**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.

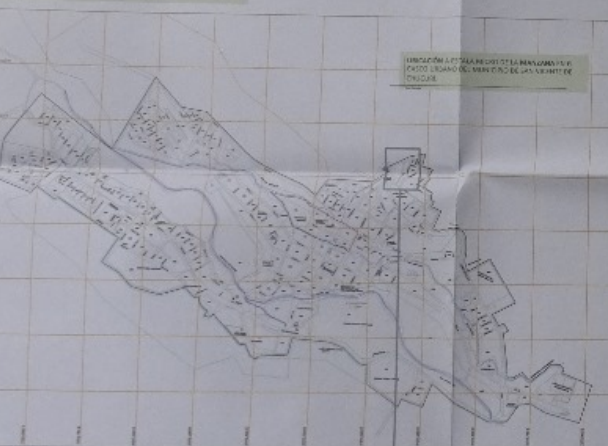
Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO



UBICACIÓN DEL CASO URBANO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHULUY.



UBICACIÓN DEL CASO URBANO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHULUY.



## PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER PISO

09.10

DATOS GENERALES DEL PREDIO	
País	COLOMBIA
Departamento	SANTANDER
Municipio	SAN VICENTE DE CHULUY
Barrio	EL CAMPESINO
Calle	CALLE 1 y 10
Identificación Catastral	648889-01-00-0148-000-000
Municipio	09.10
Proyecto	0000
Matrícula Inmobiliaria	111-1-1234
Área total del predio	111.10 m²

CUADRO DE COORDINADAS	
COORDINADAS	COORDINADAS
09.10	09.11
09.12	09.13
09.14	09.15
09.16	09.17
09.18	09.19
09.20	09.21
09.22	09.23
09.24	09.25
09.26	09.27
09.28	09.29
09.30	09.31
09.32	09.33
09.34	09.35
09.36	09.37
09.38	09.39
09.40	09.41
09.42	09.43
09.44	09.45
09.46	09.47
09.48	09.49
09.50	09.51
09.52	09.53
09.54	09.55
09.56	09.57
09.58	09.59
09.60	09.61
09.62	09.63
09.64	09.65
09.66	09.67
09.68	09.69
09.70	09.71
09.72	09.73
09.74	09.75
09.76	09.77
09.78	09.79
09.80	09.81
09.82	09.83
09.84	09.85
09.86	09.87
09.88	09.89
09.90	09.91
09.92	09.93
09.94	09.95
09.96	09.97
09.98	09.99
09.100	09.101

## PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO PISO

09.10

CUADRO DE COORDINADAS	
COORDINADAS	COORDINADAS
09.10	09.11
09.12	09.13
09.14	09.15
09.16	09.17
09.18	09.19
09.20	09.21
09.22	09.23
09.24	09.25
09.26	09.27
09.28	09.29
09.30	09.31
09.32	09.33
09.34	09.35
09.36	09.37
09.38	09.39
09.40	09.41
09.42	09.43
09.44	09.45
09.46	09.47
09.48	09.49
09.50	09.51
09.52	09.53
09.54	09.55
09.56	09.57
09.58	09.59
09.60	09.61
09.62	09.63
09.64	09.65
09.66	09.67
09.68	09.69
09.70	09.71
09.72	09.73
09.74	09.75
09.76	09.77
09.78	09.79
09.80	09.81
09.82	09.83
09.84	09.85
09.86	09.87
09.88	09.89
09.90	09.91
09.92	09.93
09.94	09.95
09.96	09.97
09.98	09.99
09.100	09.101

**APROBADO**

09.10

04 11 2023

# PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER PISO

Escala 1:50

## DATOS GENERALES DEL PREDIO

País	COLOMBIA
Departamento	SANTANDER
Municipio	SAN VICENTE DE CHUCURI
Barrio	EL CAMPESTRE
Dirección	CARRERA 9 B D8 - 10
Identificación Catastral	68689010001480007000
Manzana	0148
Predio	0007
Matrícula Inmobiliaria	320-11238
Área Total del predio	118.00 M <sup>2</sup>




## CUADRO DE COLINDANTES

	REFERENCIA	DISTANCIA (metros lineales)	COLINDANTE
	SUROCCIDENTE	Del P1 al P2	16.60
	NOROCCIDENTE	Del P2 al P3	7.05
	SUR	Del P3 al P4	17.40
	NOROCCIDENTE	Del P4 al P1	7.00
			Via Pública CARRERA 9



# PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO PISO

Escala 1:50

## CUADRO DE CONVENCIONES PRIMER PISO PH

ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 101 (Planta arquitectónica primer piso) 114.11 M <sup>2</sup> (Área construida 72.67 m <sup>2</sup> + Área libre 41.44 m <sup>2</sup> ).	
ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 201 (Planta arquitectónica primer piso) 0.60 M <sup>2</sup> (Área construida 0.60 m <sup>2</sup> + Área libre 0.00 m <sup>2</sup> ).	
ÁREAS COMUNES, MUROS DE FACHADA, MUROS PERIMETRALES Y DIVISORIOS. 4.29 M <sup>2</sup>	

## CUADRO DE CONVENCIONES SEGUNDO PISO PH

ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 201 (Planta arquitectónica Segundo Piso) 78.14 M <sup>2</sup> (Área construida 78.14 m <sup>2</sup> + Área libre 0.00 m <sup>2</sup> ).	
ÁREAS COMUNES, MUROS DE FACHADA, MUROS PERIMETRALES Y DIVISORIOS. 4.46 M <sup>2</sup>	

**APROBADO**

Oficina de Planeación Municipal

JEFE *Harold N*

FECHA 03 MAY 2023

Observaciones Aprobada  
Med. Resol. No. 0463

LEVANTÓ / DIGITÓ

*Jonathan J*  
Arq. Jonathan Javier  
M.P. A35922017

Revisó / Aprobó

Secretaría de Planeación  
Municipio de San Vicente

CONSEJO MUNICIPAL

Archivo: LA\_FF.DWG

PLANO:

L-A 1

04 11 2023

7.60  
6.40

Zona Verde (posible proyección de la vía CARRERA 9)

**Oriente Apto 101:**

En 6.25 metros con la vía pública CARRERA 9, muro (área común) en medio; En 0.75 metros con las escaleras de acceso a la Unidad o Apartamento 201 del mismo edificio muro (área común) en medio.

Vía Pública CARRERA 9

En 4.50 m pública CA medio; ES

**PLANTA ARQUITECTÓNICA  
PRIMER PISO**

Esc 1\_50

1'253.000 N

**DATOS GENERALES DEL PREDIO**

País	COLOMBIA
Departamento	SANTANDER
Municipio	SAN VICENTE DE CHUCURÍ
Barrio	EL CAMPESTRE
Dirección	CARRERA 9 # D8 - 10
Identificación Catastral	68689010001480007000
Manzana	0148
Predio	0007
Matrícula Inmobiliaria	320-13238
Área Total del predio	119.00 M <sup>2</sup>

**CUADRO DE COLINDANTES**

	REFERENCIA	DISTANCIA (metros lineales)	COLINDANTE
SUROCCIDENTE	Del P1 al P2	16.60	68689-01-00-0148-0006-000
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
NOROCCIDENTE	Del P4 al P1	7.00	Vía Pública CARRERA 9

**PLANTA ARQUITECTÓNICA  
SEGUNDO PISO**

Esc 1\_50

**CUADRO DE CONVENCIONES PRIMER  
PISO PH**

ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 101  
(Planta arquitectónica primer piso) **114.11 M<sup>2</sup>**  
(Área construida 72.67 m<sup>2</sup> + Área libre 41.44 m<sup>2</sup>).

ÁREA PRIVADA UNIDAD O APARTAMENTO 201  
(Planta arquitectónica primer piso) **0.60 M<sup>2</sup>** (Área  
construida 0.60 m<sup>2</sup> + Área libre 0.00 m<sup>2</sup>).

ÁREAS COMUNES, MUROS DE FACHADA, MUROS  
PERÍMETRALES Y DIVISORIOS.  
**4.29 M<sup>2</sup>**

04 11 2023

# UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER EN LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURÍ EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER

UBICACIÓN DEL CASCO URBANO EN EL TERRITORIO JURISDICCIONAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURÍ

UBICACIÓN A ESCALA MICRO DE LA MANZANA EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURÍ

UBICACIÓN A ESCALA MICRO DEL LOTE EN LA MANZANA DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURÍ

**Occidente Apto 101:**  
En 7.00 metros con el predio identificado con número predial 0100014800000000 localizado en el barrio El Campestre.

**SUR APTO 101:**  
En 17.00 metros con el predio identificado con número predial 0100014800000000 localizado en la Carrera 9 No. 15-18 barrio El Campestre, muro (área común) y calle al fondo.

**Norte Apto 101:**  
En 10.20 metros con el predio identificado con número predial 0100014800000000 localizado en la Carrera 9 No. 18-04 barrio El Campestre, muro (área común) y calle en medio, en 0.80 metros con las escaleras de acceso a la Unidad o Apartamento 201 del mismo edificio.

**SUR APTO 201:**  
En 12.11 metros con el predio identificado con número predial 0100014800000000 localizado en la Carrera 9 No. 18-18 barrio El Campestre, muro (área común) y calle en medio, en 2.00 metros con el vado que va a la vía pública CARRERA 9, muro (área común en medio).

**OCCIDENTE APTO 201:**  
En 7.00 metros con el vado que va a la vía pública CARRERA 9, muro (área común en medio).

**Oriente Apto 101:**  
En 6.25 metros con la vía pública CARRERA 9, muro (área común en medio) En 0.75 metros con las escaleras de acceso a la Unidad o Apartamento 201 del mismo edificio muro (área común en medio).

**ORIENTE APTO 201:**  
En 4.50 metros con el vado que va a la vía pública CARRERA 9, muro (área común en medio), ESCALERAS En 1.50 metros la vía pública CARRERA 9.

PLANTA ARQUITECTÓNICA  
PRIMER PISO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Pais: COLOMBIA  
Departamento: SANTANDER

PLANTA ARQUITECTÓNICA  
SEGUNDO PISO

04 11 2023

PROBADO

03 MAY 2023



1994