


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117503926
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDGAR DE JESUS RAMON TAVERA
NIT / C.C CLIENTE	1117503926
DIRECCIÓN	LOTE 40 (DIRECCIÓN CATASTRAL KR 9A 8 PAR)
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URBANIZACIÓN EL DIAMANTE
CIUDAD	Cimitarra
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON
IDENTIFICACIÓN	79367185

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/11/2023
FECHA INFORME	17/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Mixto

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PLATA TRASLAVINA OTILIA Y SERRANO ARIZA ALFONSO			
NUM. ESCRITURA	0670 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Unica del Círculo Notarial de Cimitarra	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cimitarra	DEPTO	Santander	18/07/2022
CEDULA CATASTRAL	681900100000001060001000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No. OAPM-016-214 DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2014 EXPEDIDA POR LA OFICINA DE PLANEACIÓN DE CIMITARRA Y			
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
LOTE 40	324-43066

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la dirección catastral CARRERA 9A 8 PAR, LOTE 40 de la Urbanización EL DIAMANTE del municipio de CIMITARRA, departamento de SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es esquinero con frente sobre vía vehicular y peatonal. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados y funcionales. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 125,50 m² acordes con la documentación suministrada y un área construida en el primer piso de 114,69 m² y el segundo piso 117,65 m², para un área total de 232,34 m² medida en visita técnica al inmueble.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	SemInt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla				
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	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 300,978,163.25
VALOR ASEGURABLE \$ COP 200,571,848.00
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. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con varias unidades, lo cual incumple la política de vivienda de cajahonor.

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: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio Tipo A, Grupos 1 y 2, Institucional Grupo 2, Industria Grupo 1 (fami-industrias).
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.
Uso Prohibido Según Norma	Institucional, Grupos 3 y 4.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza.
Suelos De Proteccion	No Aplica.
Patrimonio	No Aplica.

Área Lote	125.50	Frente	9.30
Forma	Rectangular.	Fondo	13.50
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 018 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2001.
Antejardín	Un (1,00) metro sobre vías peatonales.
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.
Altura permitida pisos	Máxima doce (12) pisos.
Aislamiento posterior	Tres (3) metros por el ancho del lote.
Índice de ocupación	Variable.
Índice de construcción:	Variable.
No. De Unidades:	4

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.50
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126.00
AREA CONSTRUIDA	M2	0.00
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	3.293.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.50
AREA PISO 1	M2	114.69
AREA PISO 2	M2	117.65

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.50
AREA PISO 1	M2	97.60
AREA PISO 2	M2	117.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS
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	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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	En obra
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 40 (DIRECCIÓN CATASTRAL KR 9A 8 PAR)

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

NOTA 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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote 40	125.50	M2	\$800,000.00	33.36%	\$100,400,000.00
Area Construida	PISO 1	97.60	M2	\$1,089,225.00	35.32%	\$106,308,360.00
Area Construida	PISO 2 - OBRA BLANCA	56.30	M2	\$1,152,261.00	21.55%	\$64,872,294.30
Area Construida	PISO 2 - OBRA NEGRA	61.35	M2	\$479,177.00	9.77%	\$29,397,508.95
TOTALES					100%	\$300,978,163.25

Valor en letras

Trescientos millones novecientos setenta y ocho mil ciento sesenta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$300,978,163.25

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

20

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 una CASA localizada en la dirección catastral CARRERA 9A 8 PAR, LOTE 40 de la Urbanización EL DIAMANTE del municipio de CIMITARRA, departamento de SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es esquinero con frente sobre vía vehicular y peatonal. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados y funcionales. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 125,50 m² acordes con la documentación suministrada y un área construida en el primer piso de 114,69 m² y el segundo piso 117,65 m², para un área total de 232,34 m² medida en visita técnica al inmueble.

Jurídica: **NOTA JURÍDICA:** Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble cuenta con un garaje integral al inmueble.

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 y peatonal.

Estructura: **NOTA 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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Dependencia: **NOTA DEPENDENCIAS:** Casa. Consta el primer piso de: Garaje con baño y Local con baño. Segundo piso: Apartamento en obra blanca: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Apartamento en obra negra: Espacio para sala - comedor, cocina, dos habitaciones, un baño y zona ropas.

Nota: Las dependencias encontradas en la visita técnica al inmueble difiere a lo descrito en la escritura pública aportada.

Acabados: Primer piso: 1) Garaje y/o habitación con baño y 2) Local: Muros estucados y pintados, pisos en tableta de cemento y granito, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha. Segundo piso: 3) Apartamento en obra blanca, con muros estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina semi integral, enchapada, mesón en cerámica, con muebles superiores e inferiores, lavaplatos en acero inoxidable, cocina empotrada y campana extractora, sin horno, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y con división en ducha en vidrio templado, habitaciones sin closet y con puertas en madera.

Detalle de acabados Calidad y Estado corresponde a la construcción en obra blanca.

3) Apartamento en obra negra, con muros en bloque a la vista, pisos en cemento, sin afinar, sin puertas, ni ventanas, sin accesorios

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 9 No. 10-17 Urb. El Diamante	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	3156347582 - 3112682181 Señor Leonel o Señora Alba	120	100.00	\$1,163,583	\$116,358,300
2	Carrera 9 con Calle 9 esquina No. 8A-20 Urb. El Diamante	\$220,000,000	0.90	\$198,000,000	3143141949	115	90	\$1,083,599	\$97,523,910
3	Calle 7 No. 7-18 Urb. El Diamante	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3143179687 Señor Sebastian	192	135	\$494,506	\$66,758,310
Del inmueble						125.50	215.25		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$90,641,700	\$755,348	1.0	1.0	1.00	\$755,348
2	\$100,476,090	\$873,705	1.0	1.0	1.00	\$873,705
3	\$158,241,690	\$824,175	1.0	1.0	1.00	\$824,175
					PROMEDIO	\$817,742.70
					DESV. STANDAR	\$59,440.45
					COEF. VARIACION	7.27%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	125.50	TOTAL	\$100,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	215.25	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$100,400,000.00					

Observaciones:

Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo, ya que se ubican en el mismo municipio de Cimitarra, en el mismo sector Urbanización El Diamante, con similar magnitud de área de terreno, topografía, frente sobre vía vehicular y acceso a servicios públicos básicos más complementos.

Las ofertas 1 y 2 tienen ubicación esquinera con frente sobre vía peatonal y vehicular, igual que el inmueble objeto de avalúo y la oferta 3 es medianera o intermedia respecto a la manzana.

La oferta 1 es un inmueble de 2 pisos de altura, consta en el primer piso de dos apartamentos de 1 y 2 habitaciones sin closet, salón, cocina sencilla, un baño y zona ropas. Segundo piso consta de un apartamento de 2 habitaciones sin closet, salón, cocina sencilla, un baño y zona de ropas.

Oferta 2 es un inmueble de 1 piso de altura, consta de sala - comedor, cocina sencilla, tres habitaciones sin closet, un baño social y patio. Cubierta en placa.

Oferta 3 es un inmueble de 1 piso de altura, de las primeras casas del barrio, consta de salón, dos cocinas sencillas, tres habitaciones son closet, un baño social y patio amplio.

Enlaces:

1.-[En Terreno](#)

2.-[En Terreno](#)

3.-[En Terreno](#)

REPOSICION

Oferta 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100
Area construida vendible	100
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$148,862,400
Valor reposición presupuesto M2	\$1,488,624
Fuente	Revista Contrudata Edición 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,339,762
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	13.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,163,583
Valor adoptado depreciado	\$1,163,583
Valor total	\$116,358,300

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	90
Area construida vendible	90
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$133,976,160
Valor reposición presupuesto M2	\$1,488,624
Fuente	Revista Contrudata Edición 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,339,762
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,083,599
Valor adoptado depreciado	\$1,083,599
Valor total	\$97,523,910

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100
Area construida vendible	100
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$148,862,400
Valor reposición presupuesto M2	\$1,488,624
Fuente	Revista Contrudata Edición 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,339,762
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	57.14 %
Fito y corvin %	63.09 %
Valor reposición depreciado	\$494,506
Valor adoptado depreciado	\$494,506
Valor total	\$49,450,600

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	114.69
Area construida vendible	97.60
Valor M2 construido	\$1,175,000
Valor reposición M2	\$114,680,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,175,000
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,175,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	7.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,089,225
Valor adoptado depreciado	\$1,089,225
Valor total	\$106,308,360

Depreciación Fitto y Corvini

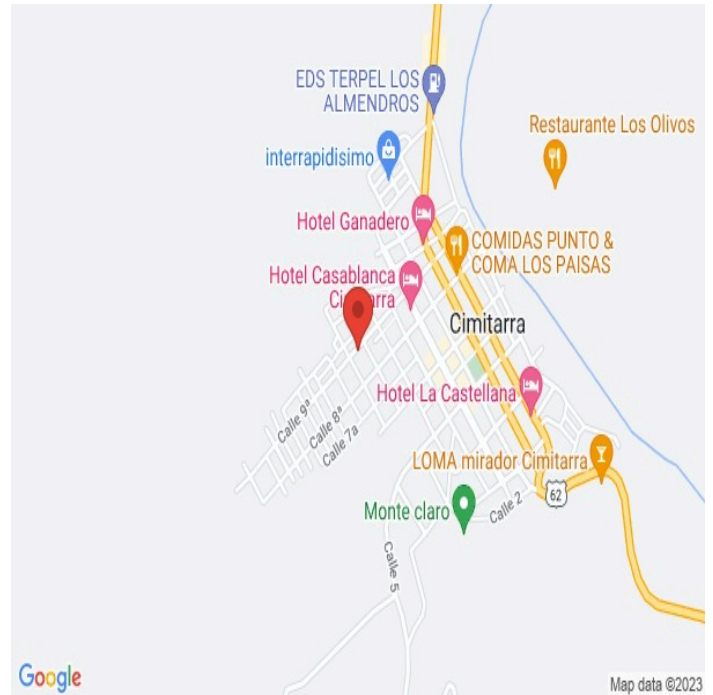
Area construida total	56.30
Area construida vendible	56.30
Valor M2 construido	\$1,243,000
Valor reposición M2	\$69,980,900
Valor reposición presupuesto M2	\$1,243,000
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,243,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	7.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,152,261
Valor adoptado depreciado	\$1,152,261
Valor total	\$64,872,294

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61.35
Area construida vendible	61.35
Valor M2 construido	\$721,000
Valor reposición M2	\$44,233,350
Valor reposición presupuesto M2	\$721,000
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$721,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	33.54 %
Valor reposición depreciado	\$479,177
Valor adoptado depreciado	\$479,177
Valor total	\$29,397,509

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
LOTE 40 (DIRECCIÓN CATASTRAL KR 9A 8 PAR) |
URBANIZACIÓN EL DIAMANTE | Cimitarra | Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.313869152672536

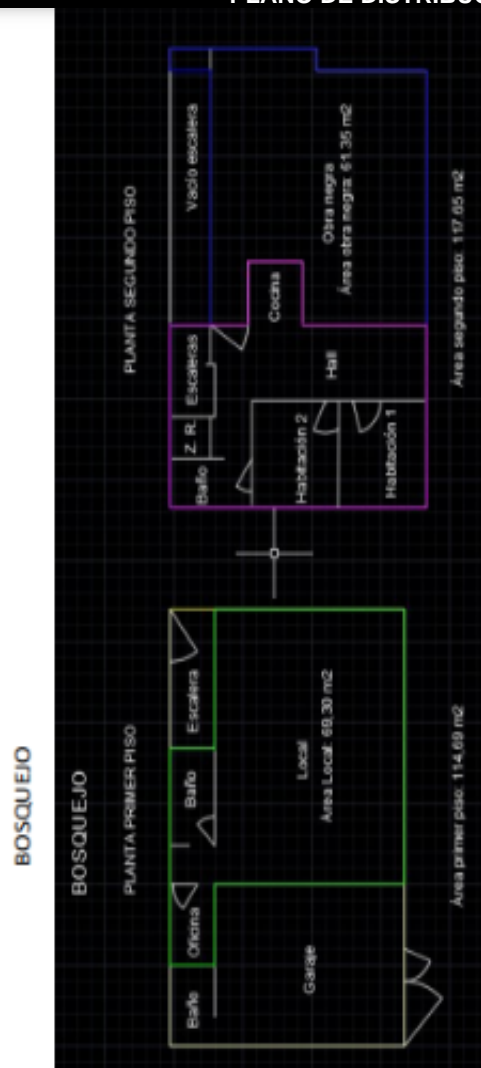
Longitud: -73.95306574289545

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18' 49.9284''

Longitud: 73° 57' 11.0376''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Local



FOTOS General

Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Garaje



FOTOS General

Garaje



Garaje



Garaje



HALL



ESCALERAS DE ACCESO 2DO PISO



ESCALERAS DE ACCESO A LA TERRAZA



BAÑO LOCAL



OFICINA - LOCAL



FOTOS General

HABITACIÃO N 2



COCINA



ESCALERAS DE ACCESO 2DO PISO



SALA - COMEDOR



HABITACIÃO N 1



BAÃO - LOCAL



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 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-1117503926



PIN de Validación: b04e0a84



<https://www.raa.org.co>



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