



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

AVALUO: LRCAJA-1117503926

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	LOTE 40 (DIRECCIÓN CATASTRAL KR 9A 8 PAR)	
Barrio	URBANIZACIÓN EL DIAMANTE	
Ciudad	Cimitarra	
Departamento	Santander	
Propietario	PLATA TRASLAVIÑA OTILIA Y SERRANO ARIZA ALFONSO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDGAR DE JESUS RAMON TAVERA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PLATA TRASLAVIÑA OTILIA Y SERRANO ARIZA ALFONSO** ubicado en la LOTE 40 (DIRECCIÓN CATASTRAL KR 9A 8 PAR) URBANIZACIÓN EL DIAMANTE, de la ciudad de Cimitarra.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$309,937,482.75 pesos m/cte (Trescientos nueve millones novecientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote 40	125.50	M2	\$871,389.00	35.28%	\$109,359,319.50
Area Construida	PISO 1	97.60	M2	\$1,089,225.00	34.30%	\$106,308,360.00
Area Construida	PISO 2 - OBRA BLANCA	56.30	M2	\$1,152,261.00	20.93%	\$64,872,294.30
Area Construida	PISO 2 - OBRA NEGRA	61.35	M2	\$479,177.00	9.48%	\$29,397,508.95
TOTALES					100%	\$309,937,482.75

Valor en letras

Trescientos nueve millones novecientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



TADEO PINZON RINCON
RAA Nro: AVAL-79367185
C.C: 79367185

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	309,937,482.75
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>General: Se trata de una CASA localizada en la del barrio, del municipio de, departamento Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de m² acordes con la documentación suministrada y un área construida de m² medida en visita técnica al inmueble.</p> <p>Jurídica: NOTA JURÍDICA: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.</p>			

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni deposito.

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 es vehicular y al inmueble es 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.

Acabados: NOTA DE ACABADOS: Muros estucados y pintados, cielo raso en pvc con luces tipo led, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable y estufa empotrada, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas en madera.

GENERAL

Código	LRCAJA-1117503926	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	EDGAR DE JESUS RAMON TAVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1117503926	Teléfono	3222171994
Email	edgaramont1322@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	PLATA TRASLAVIÑA OTILIA Y SERRANO ARIZA ALFONSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63253291 Y 13705637	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	LOTE 40 (DIRECCIÓN CATASTRAL KR 9A 8 PAR)				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cimitarra	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN EL DIAMANTE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	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 m ² acordes con la documentación suministrada y un área construida en el primer piso de 114,69 m ² y el segundo piso 117,65 m ² , para un área total de 232,34 m ² medida en visita técnica al inmueble.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	No Aplica.	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.50	AREA DE TERRENO	M2	126.00
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA CONSTRUIDA	M2	0.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	3.293.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.50	AREA DE TERRENO	M2	125.50
AREA PISO 1	M2	114.69	AREA PISO 1	M2	97.60
AREA PISO 2	M2	117.65	AREA PISO 2	M2	117.65

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	VARIABLE	0		
Indice construcción	VARIABLE	0		

Forma Geometrica	Rectangular.	Frente	9.30	
------------------	--------------	--------	------	--

Fondo	13.50	Relación frente fondo	1:2	
-------	-------	-----------------------	-----	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
----------------------------	---

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 018 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2001.
Area Del Lote	125.50
Forma Del Lote	Rectangular.
Topografia	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano.
Uso Principal Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.
Uso Compatible Norma	Comercio Tipo A, Grupos 1 y 2, Institucional Grupo 2, Industria Grupo 1 (fami-industrias).
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	Institucional, Grupos 3 y 4.
Tratamiento	DIV c Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.
Indice DeOcupacion	Variable.
Indice DeContruccion	Variable.
Antejardin	Un (1,00) metro sobre vías peatonales.
AislamientoPosterior	Tres (3) metros por el ancho del lote.
Aislamiento Lateral	No especifica.
Altura Permitida	Máxima doce (12) pisos.
Densidad	Máxima de 50 viviendas Unifamiliares por hectárea neta urbanizable.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza.
Suelos De Proteccion	No Aplica.
Patrimonio	No Aplica.
Observaciones Reglamentación urbanística:	En cuanto al uso permitido el inmueble cumple con la reglamentación urbanística, uso residencial. NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada jurídicamente 125,50 M2 y verificada en terreno. Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística. Se

registra en inspección un área construida de: primer piso: 114,69 m² y el segundo piso: 117,65 m², para un total de área construida de 232,34 m² y válidos por norma 215,25 m². Lo anterior, teniendo en cuenta que tiene construido el aislamiento posterior.

Nota: El inmueble cuenta con Licencia de Reconocimiento de Construcción OAPM-016-2014 de fecha 03 de junio de 2014 expedida por la Oficina de Planeación Municipal de Cimitarra con planos. No se pudo validar ya que no fue aportada la licencia ni los planos. Índices de construcción y ocupación variable.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0670	EscrituraPH	18/07/2022	Única del Círculo Notarial de Cimitarra	Cimitarra

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
324-43066	08/11/2023	6819001000000106000 1000000000	LOTE 40

Observación

NOTA JURÍDICA: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con un garaje integral al inmueble.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular pavimentada.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	No Aplica.
Año construcción	2014	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100
Estado construcción	En obra	%Avance	%		
Licencia construcción	No. OAPM-016-214 DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2014 EXPEDIDA POR LA OFICINA DE PLANEACIÓN DE CIMITARRA Y				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	<p>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 ropa: 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 ropa.</p> <p>Nota: Las dependencias encontradas en la visita técnica al inmueble difiere a lo descrito en la escritura pública aportada.</p>
-------------	---

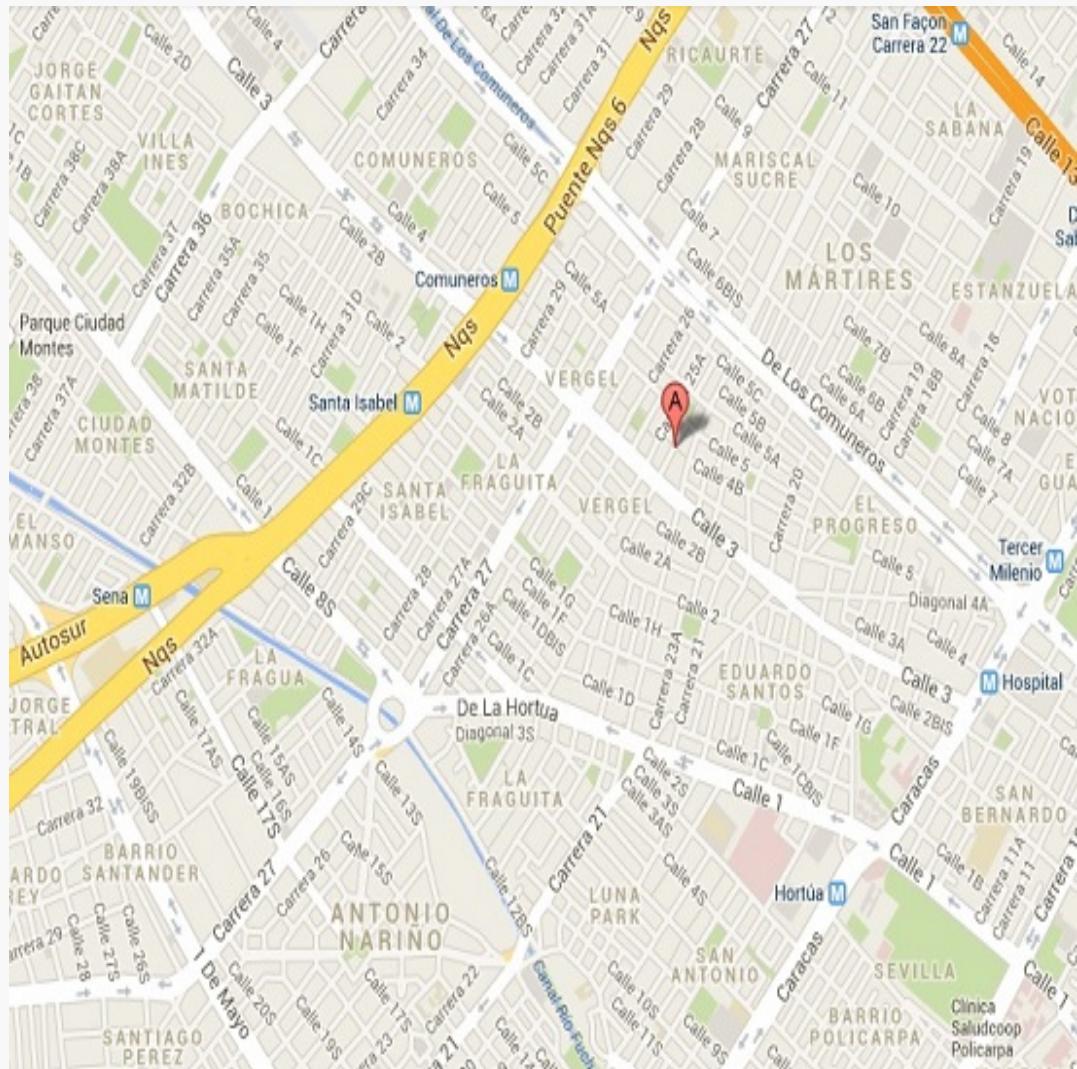
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>NOTA DE ACABADOS: Primer piso: Garaje y 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: 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. Apartamento en obra negra, con muros en bloque a la vista, pisos en cemento sin afinar, sin puertas, ni ventanas, sin accesorios ni muebles.</p>
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.313869152672536
GEOGRAFICAS : 6° 18' 49.9284''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.95306574289545
GEOGRAFICAS : 73° 57' 11.0376''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 9 No. 10-17 Urb. El Diamante	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	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	0.95	\$237,500,000	3143179687 Señor Sebastian	192	135	\$494,506	\$66,758,310
Del inmueble				125.50	215.25				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$102,141,700	\$851,181	1.0	1.0	1.00	\$851,181
2	\$100,476,090	\$873,705	1.0	1.0	1.00	\$873,705
3	\$170,741,690	\$889,280	1.0	1.0	1.00	\$889,280
				PROMEDIO		\$871,388.53
				DESV. STANDAR		\$19,154.76
				COEF. VARIACION		2.20%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$871,389.00	AREA	125.50	TOTAL	\$109,359,319.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	215.25	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$109,359,319.50					

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 esquinal 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 ropa. Segundo piso consta de un apartamento de 2 habitaciones sin closet, salón, cocina sencilla, un baño y zona de ropa.

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

Área construida total	100
Área 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
Vetus Tez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	13.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,163,583
Valor adoptado depreciado	\$1,163,583
Valor total	\$116,358,300

Oferta 2

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 %
Fitto y corvin %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,083,599
Valor adoptado depreciado	\$1,083,599
Valor total	\$97,523,910

Oferta 3

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	100
Área 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 %
Fitto y Corvini %	63.09 %
Valor reposición depreciado	\$494,506
Valor adoptado depreciado	\$494,506
Valor total	\$49,450,600

INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO - PRIMER PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	114.69
Área 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 %
Fitto y Corvini %	7.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,089,225
Valor adoptado depreciado	\$1,089,225
Valor total	\$106,308,360

INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO - SEGUNDO PISO - OBRA BLANCA

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 %
Fitto y Corvini %	7.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,152,261
Valor adoptado depreciado	\$1,152,261
Valor total	\$64,872,294

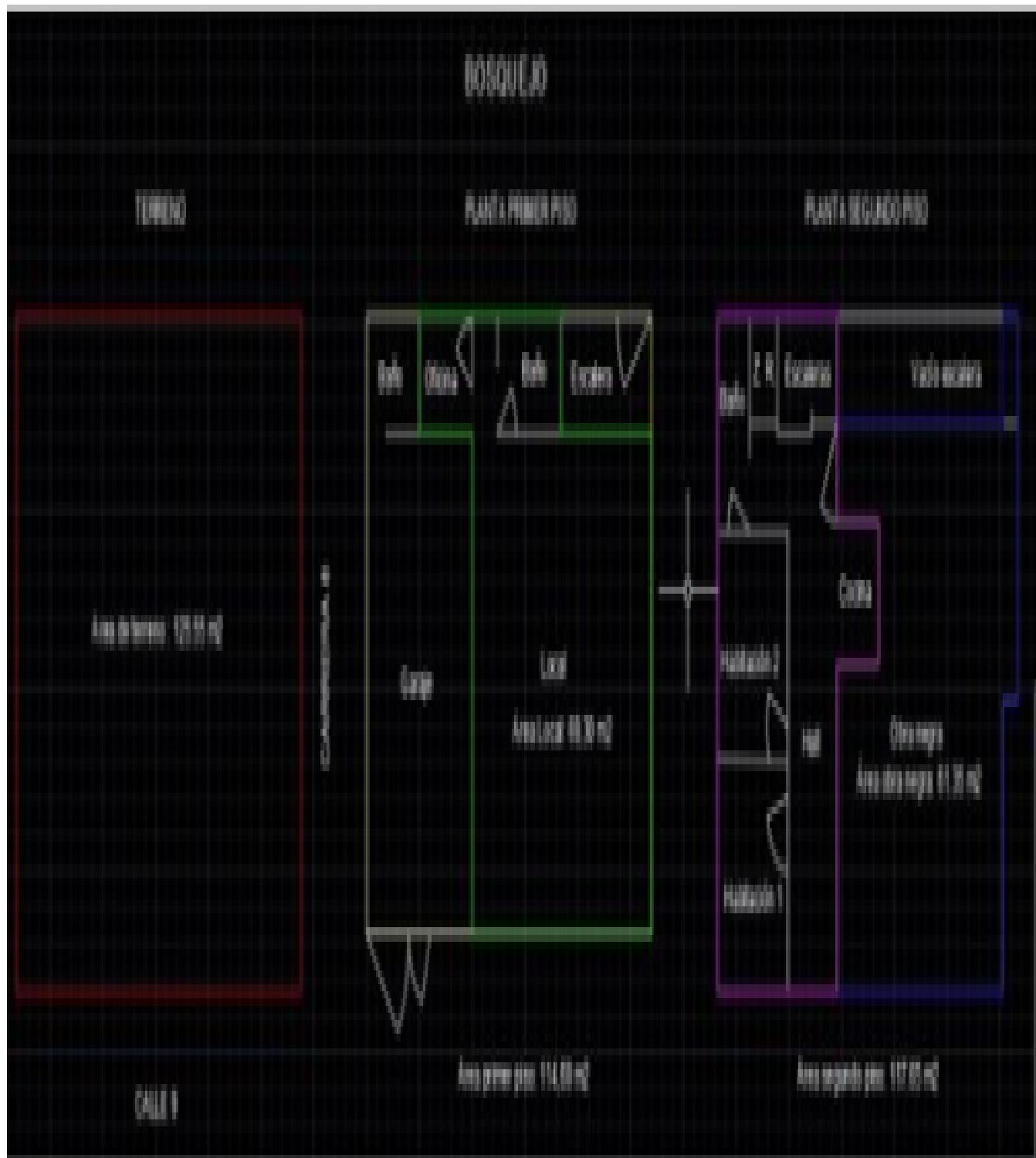
INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO - SEGUNDO PISO - OBRA NEGRA

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

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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 Inmuble



Fachada del Inmuble



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

HABITACIÓN 2



ESCALERAS DE ACCESO 2DO PISO



COCINA



SALA - COMEDOR



HABITACIÓN 1



BAÑO - 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 --- 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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 valuador 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 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