


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098406841
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ANDRES RIVERA PICO
NIT / C.C CLIENTE	1098406841
DIRECCIÓN	CL 23 # 4 - 50 TORRE 1 APTO 305 CO PTAL DE LA LOMA ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Paseo del Puente II
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/11/2023
FECHA INFORME	16/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CAMACHO CAMACHO CESAR AUGUSTO				
NUM.	664 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	13/03/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	177000	VRxM2	2887.44
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6976%				

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 305	314-73767

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 305 localizado en la CL 23 # 4 - 50 TORRE 1 APTO 305, CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA, en el barrio PASEO DEL PUENTE II, del Municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, balcon, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas y baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaCom	Si	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec	Si
				tora	
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 204,558,100.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 204,558,100.00
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


ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208
RAA: AVAL-63537208



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH288
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.
 Escritura 1077 DEL 19-04-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.
 El municipio está reglamentado según el Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.68	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$68.968.000
AREA PRIVADA	M2	61.30			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 23 # 4 - 50 TORRE 1 APTO 305 CO PTAL DE LA LOMA ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL | Paseo del Puente II | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1077, fecha: 19/04/2017, Notaría: Tercera y ciudad: Bucaramanga.

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	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos arriostrados
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	9
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	96
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 23 # 4 - 50 TORRE 1 APTO 305 CO PTAL DE LA LOMA ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2019

Comentarios de estructura

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales. 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 305	61.30	M2	\$3,337,000.00	100.00%	\$204,558,100.00
TOTALES					100%	\$204,558,100.00

Valor en letras

Doscientos cuatro millones quinientos cincuenta y ocho mil cien Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$204,558,100.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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:

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad, 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 objeto de avalúo cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el número (13), según Escritura pública No 664 del 13/03/2019 Expedida en la Notaría 3 de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander.

El Conjunto está dotado de (550) parqueaderos de uso exclusivo, (26) parqueaderos de visitantes, (4) parqueaderos de discapacitados, (40) parqueaderos de motos, (10) parqueaderos para visitantes de motos, los cuales están ubicados entre en un edificio de 5 pisos y una zona descubierta.

Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

Propiedad horizontal: Escritura: 1077, Fecha escritura: 19/04/2017, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 177.000, Total unidades: 1UND/PH288, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura: No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales. 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: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$220,000,000	0.96	\$211,200,000	1	\$	0	\$	\$3,445,350.73	300-8006712
2	MISMO CONJUNTO	1	\$199,000,000	0.97	\$193,030,000	1	\$	0	\$	\$3,148,939.64	305-2932356
3	MISMO CONJUNTO	3	\$230,000,000	0.96	\$220,800,000	1	\$	0	\$	\$3,601,957.59	318-8847662
4	MISMO CONJUNTO	1	\$199,000,000	0.97	\$193,030,000	1	\$	0	\$	\$3,148,939.64	601-7868754
Del inmueble		305				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	67.68	61.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,445,350.73
2	4	67.68	61.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,148,939.64
3	4	67.68	61.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,601,957.59
4	4	67.68	61.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,148,939.64
4 años										
									PROMEDIO	\$3,336,296.90
									DESV. STANDAR	\$225,590.95
									COEF. VARIACION	6.76%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,561,887.85	TOTAL	\$218,343,725.01
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,110,705.95	TOTAL	\$190,686,274.93
VALOR TOTAL	\$204,558,100.00			

Observaciones:

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanto área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

Enlaces:

1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/c1da-b070-345e0175-fdc05dc2c467-413f>

4.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/65c6-8b1e-4cf936c-540a6ad75c7c-4757>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 23 # 4 - 50 TORRE 1 APTO 305 CO PTAL DE LA LOMA
ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL | Paseo del Puente II |
Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

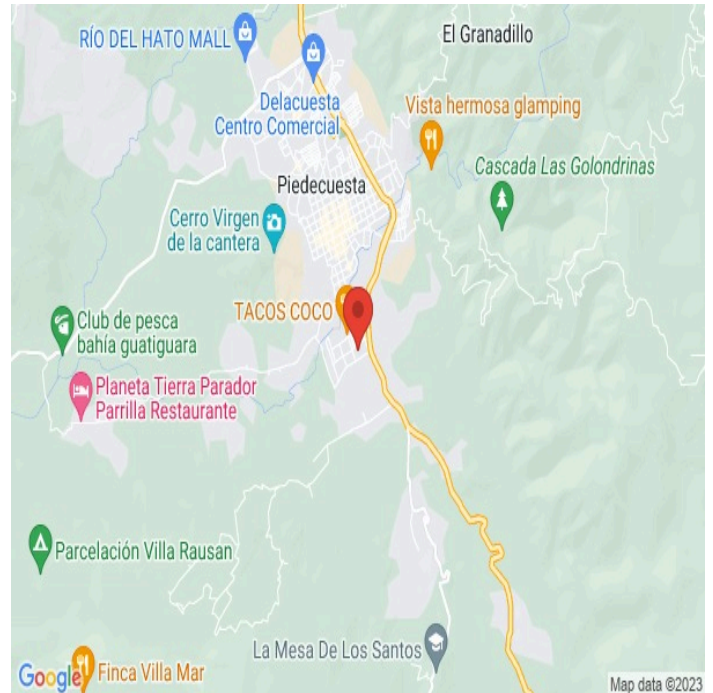
Latitud: 6.973915186901208

Longitud: -73.04740369319916

COORDENADAS (DMS)

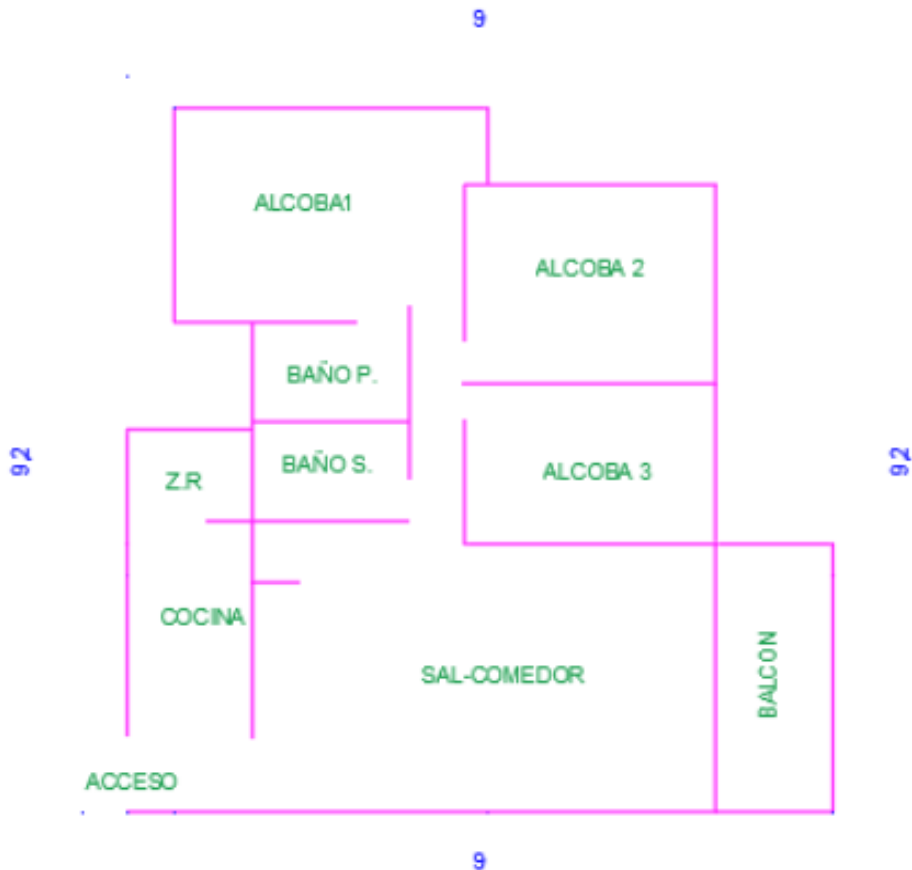
Latitud: 6° 58' 26.0934''

Longitud: 73° 2' 50.6544''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 305



FOTOS General

Foto Selfie



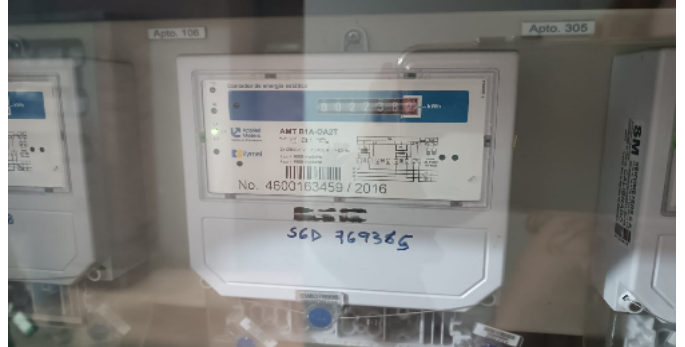
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Balcón



Balcón



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



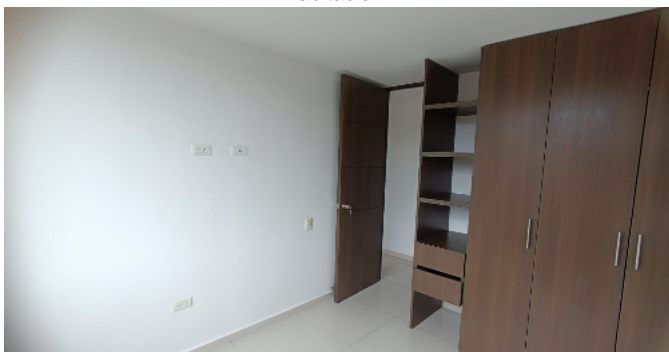
Closet hab. Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



FOTOS General

Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
Referencia de Pago: 2200108711

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Oficial Recaudado	Otras	Totales
2022	2021	2020	2019	2018	2017
IMPUESTO PREDIAL - IPU	\$ 41.380	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
DEBITOS DIVERSOS	\$ 16.880	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
AMBIENTAL - A.M.B.	\$ 137.896	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
AJUSTE A GEN II	\$ -16	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Dota Interés	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Dota 2022	\$ 41.380	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 41.380

Áreas o Documentos

porcentaje de participación del 100 % sobre el inmueble, quien(es) en adelante se denominará(rán) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y adquiere(n) el pleno derecho de dominio y la posesión sobre el siguiente inmueble: **TORRE 1 APARTAMENTO 0305**. Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA ETAPA 1 -PROPIEDAD HORIZONTAL-**, ubicado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: **CALLE 23 NÚMERO 4-50**. **Apartamento Tipo 2**, con área total construida de **67,65 metros cuadrados** aproximadamente y área privada construida de **61,30 metros cuadrados** aproximadamente. Consta de: sala-comedor, balcón, tres alcobas (la principal con baño), baño auxiliar, cocina y zona de ropas. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos perimetrales y medidas aproximadas: **Del punto 1 al punto 2**, en línea recta y longitud de 6.51 metros, con el apartamento 0306 de la misma torre. **Del punto 2 al punto 3**, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.18 y 1.32 metros, con ducto común. **Del punto 3 al punto 4**, en línea recta y longitud de 3.01 metros, con vacío hacia zona libre común. **Del punto 4 al punto 5**, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 1.20, 0.60, 0.12, 0.60, 1.89, 0.10 y 2.45 metros, con muro estructural; en línea recta y longitud de 2.00 metros, con vacío hacia zona libre común; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 3.12, 0.10 y 3.12 metros, con muro estructural; y en línea recta y longitud de 2.50 metros, con vacío hacia zona libre común. **Del punto 5 al punto 6**, en línea recta y longitud de 3.01 metros, con vacío hacia zona libre común.

Áreas o Documentos

República de Colombia

ESCRITURA PÚBLICA: 664

NUMERO: SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO

FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 de marzo de 2019

INMUEBLE: TORRE 1 APARTAMENTO 0305. Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA ETAPA 1 -PROPIEDAD HORIZONTAL-, ubicado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: CALLE 23 NÚMERO 4-50. A este apartamento le corresponde el derecho al uso exclusivo del parqueadero número 13.

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°: 314-73767 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta

PREDIO N°: 010009860996903.

ACTO N° 1: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA \$ 584.700

ACREEDOR: BANCO CAJA SOCIAL, con NIT. # 860007335-4

DEUDOR: MARVAL S.A., con NIT # 890.205.845-0

ACTO N° 2: COMPRA VENTA DE APARTAMENTO \$ 184.220

Áreas o Documentos

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231114513685246697 Nro Matricula: 314-73767

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 10:50:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA ABERTURA: 07-06-2017 RADICACIÓN: 2017-044-53765 CON ESCRITURA DE: 19-04-2017

CODIGO CATASTRAL COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CAMBIO Y LINDEROS

TORRE 1 APARTAMENTO 0305 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA ETAPA 1 -PROPIEDAD HORIZONTAL- con área de 61.30 MTS 2 (coeficiente de propiedad 0.6376%) cuyos linderos y demás especificaciones constan en ESCRITURA 1077, 2017/04/19, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA, Artículo 8 Parágrafo 15 de la Ley 1579 de 2012

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS; CENTÍMETROS CUADRADOS

ÁREA PRIVADA- METROS CUADRADOS; CENTÍMETROS CUADRADOS; /ÁREA CONSTRUIDA- METROS CUADRADOS; CENTÍMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: %

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**

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-1098406841



PIN de Validación: a8340a19



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340a19



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340a19



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a8340a19



Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

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

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

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

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



PIN de Validación: a8340a19



PIN DE VALIDACIÓN

a8340a19

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