



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053327597

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILMAR ADALVER VILLAMIL PARRA
NIT / C.C CLIENTE	1053327597
DIRECCIÓN	KR 16 # 79 -52 BARRIO NUEVA GRANADA
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	NUEVA GRANADA
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/11/2023
FECHA INFORME	23/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	51 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS WILLIAM RIVERA FERNANDEZ Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	798 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 04/04/2019
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	Sin Información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	300-35530

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de una casa localizado en la KR 16 # 79 -52, Barrio NUEVA GRANADA, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, comedor de confianza, cocina, zona de ropa, 2 baños sociales, y cuatro alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 244,440,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,842,520.00

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

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO LOCAL Y ZONAL
Uso Condicionado Según Norma	EDUCACION, BIENESTAR SOCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO
Uso Prohibido Según Norma	EDUCACION, BIENESTAR SOCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO

Área Lote	126.00 M	Frente	7.00 M
Forma	RECTANGULAR	Fondo	18.00 M
Topografía	LIGERA	Rel. Fte./Fdo.	1/2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014
Antejardín	SIN ANTEJARDIN
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3.50
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	2.10
No. De Unidades:	UNO

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LA ZONA PRESENTA RESTRICCIÓN POR MOVIMIENTOS EN MASA
Suelos De Protección	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$67.690.000
AREA CONSTRUIDA	M2	-			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126.00	AREA DE TERRENO	M2	126.00
AREA PISO 1	M2	115.500	AREA PISO 1	M2	88.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	49
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 16 # 79 -52 BARRIO NUEVA GRANADA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1972

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 de Terreno	LOTE 5	126	M2	\$1,100,000.00	56.70%	\$138,600,000.00
Area Construida		88.20	M2	\$1,200,000.00	43.30%	\$105,840,000.00
TOTALES					100%	\$244,440,000.00
Valor en letras	Doscientos cuarenta y cuatro millones cuatrocientos cuarenta mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$244,440,000.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

24

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

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.

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

General: El inmueble objeto de avalúo se trata de una casa localizado en la KR 16 # 79 -52, Barrio NUEVA GRANADA, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, comedor de confianza, cocina, zona de ropa, 2 baños sociales, y cuatro alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

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 no cuenta con garaje privado. Cuenta con un espacio que podría ser llegado a utilizarse como garaje.

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

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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 2, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Zona ropa: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO SECTOR	\$670,000,000	0.93	\$623,100,000	323-3867249	290.00	330.00	\$1,000,000	\$330,000,000
2	MISMO BARRIO	\$495,000,000	0.93	\$460,350,000	601-7868754	170.00	170.00	\$1,600,000	\$272,000,000
3	MISMO SECTOR	\$390,000,000	0.93	\$362,700,000	320-3430689	164.00	164.00	\$1,050,000	\$172,200,000
4	MISMO SECTOR	\$500,000,000	0.93	\$465,000,000	321-6430111	182.00	182.00	\$1,400,000	\$254,800,000
Del inmueble					126.00	88.20			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$293,100,000	\$1,010,690	1.0	1.0	1.00	\$1,010,690
2	\$188,350,000	\$1,107,941	1.0	1.0	1.00	\$1,107,941
3	\$190,500,000	\$1,161,585	1.0	1.0	1.00	\$1,161,585
4	\$210,200,000	\$1,154,945	1.0	1.0	1.00	\$1,154,945
					PROMEDIO	\$1,108,790.31
					DESV. STANDAR	\$69,622.88
					COEF. VARIACION	6.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	126.00	TOTAL	\$138,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	88.20	TOTAL	\$105,840,000.00
VALOR TOTAL		\$244,440,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bucaramanga-la-victoria-5-habitaciones-4-banos-2-garajes/223-M4438454>

2-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-victoria-633186ef-d105-4c8f-95b5-c8a52d6a143f>

3-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/35c5-c053-67c5f3b2-d71cd226794b-3ee9>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bucaramanga-san-francisco-5-habitaciones-2-banos/314-M4131822>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 16 # 79 -52 BARRIO NUEVA GRANADA | NUEVA GRANADA
| Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.0964817

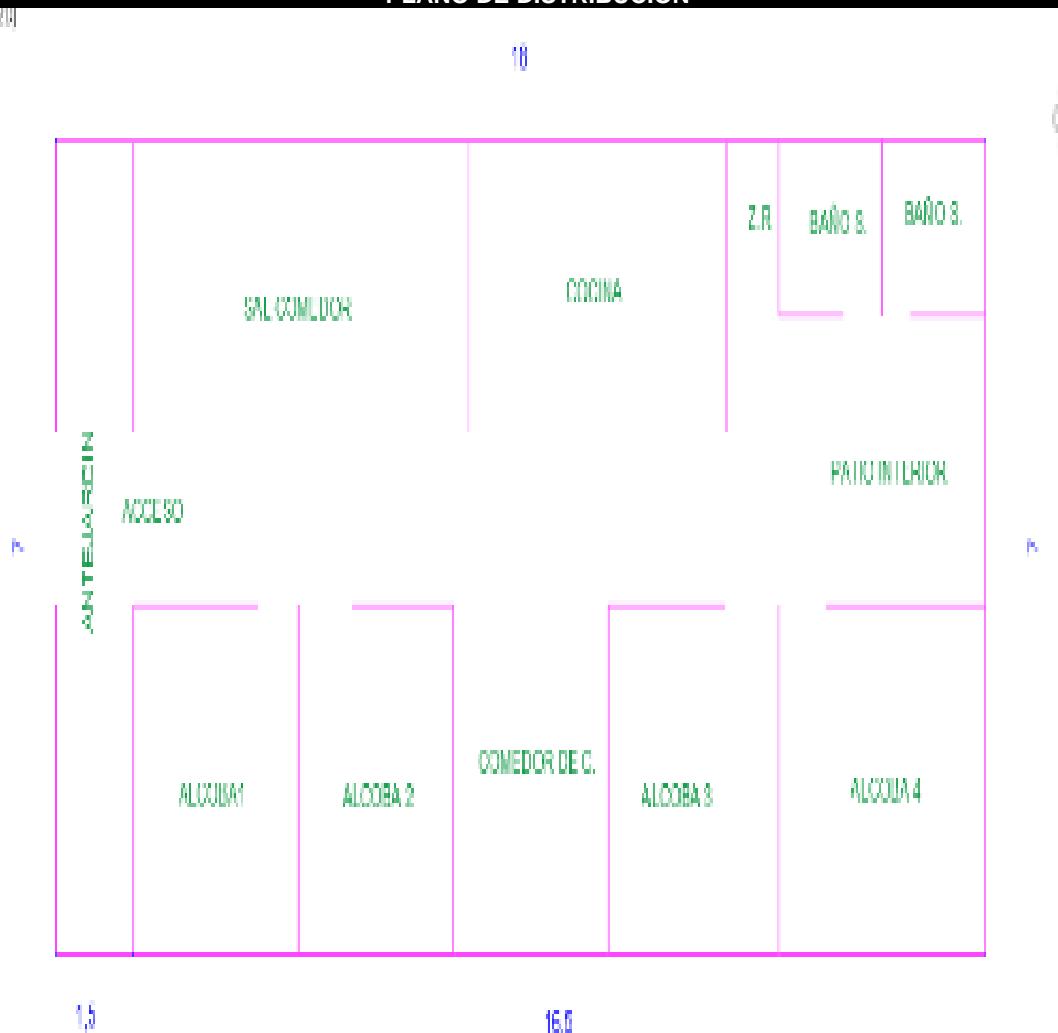
Longitud: -73.1146317

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5' 47.3346''

Longitud: 73° 6' 52.6752''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



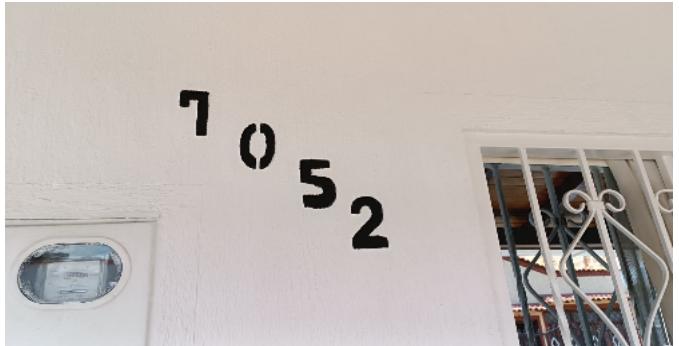
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Patio Interior



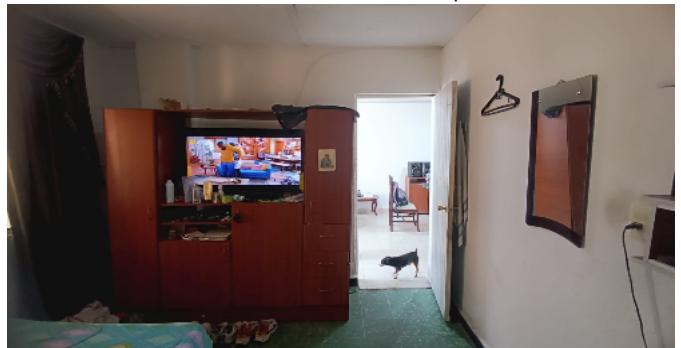
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal

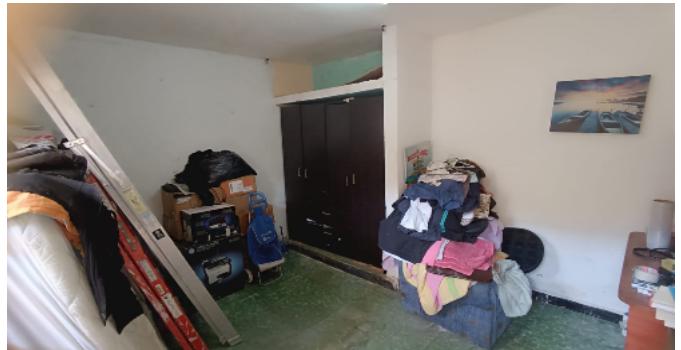


FOTOS General

Habitación 2



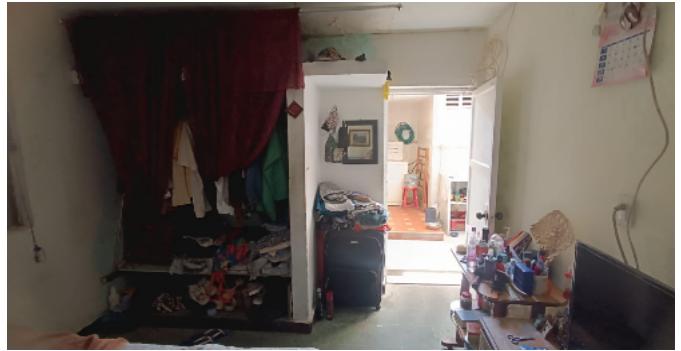
Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



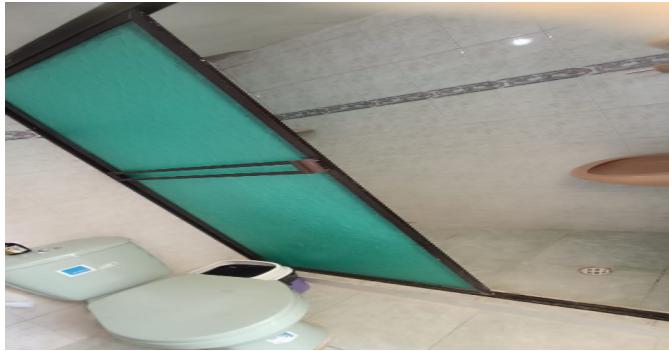
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Áreas o Documentos



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL	
Contribuyente:	RIVERA FERNANDEZ, CARLOS WILLIAM
Domicilio:	K 16 70 102 NUEVA GRANADA
Pago Ant:	01200191300077996
Fing Ant:	08632103
Concepto:	Vig. Anterior
Préstal-Arrendamiento-G. Sistemas-Nación	\$ 0.00
Área Móviles/llanuras	\$ 0.00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0.00
Intereses	\$ 0.00
Total Deuda	\$ 77.273.84
Vig. Actual	\$ 848.000.00
Avaleo Actual:	\$ 87.890.000.00
Fecha Devolución:	2023/02/28
Recibo Nro:	202301202302000005970100090000005800096
Perito Asig:	56117023 11.20.03 a.m.
Perito Nro:	68051010430000023600000000000000
Año Depte:	202301
Alto Nro:	202302
Plazos de Pago:	
Av. Villas, Colapetá, Suba, Envigado, Barrio Bajío, Barrio Olaya, Barrio La Candelaria, Barrio La Candelaria, Barrio Bucaramanga, Poblado, Casas Sociales	
Descuento:	\$ 0.00
Capitaliz. - Saldo Contra:	\$ 0.00
Interes:	\$ 0.00
Capitaliz.:	\$ 0.00
Valor a Pagar:	\$ 858.000.00
Cod. Corto:	89701
FECHA LÍMITE DE PAGO:	08/11/2023

(415)709969101333(020)2023012023000005970100090000000580009620231108

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL	
Contribuyente:	RIVERA FERNANDEZ, CARLOS WILLIAM
Domicilio:	K 16 70 102 NUEVA GRANADA
Pago Ant:	01200191300077996
Fing Ant:	08632103
Concepto:	Vig. Anterior
Préstal-Arrendamiento-G. Sistemas-Nación	\$ 0.00
Área Móviles/llanuras	\$ 0.00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0.00
Intereses	\$ 0.00
Total Deuda	\$ 77.273.84
Vig. Actual	\$ 848.000.00
Avaleo Actual:	\$ 87.890.000.00
Fecha Devolución:	2023/02/28
Recibo Nro:	2023012023020000059701000900000005800096
Perito Asig:	56117023 11.20.03 a.m.
Perito Nro:	68051010430000023600000000000000
Año Depte:	202301
Alto Nro:	202302
Plazos de Pago:	
Av. Villas, Colapetá, Suba, Envigado, Barrio Bajío, Barrio Olaya, Barrio La Candelaria, Barrio La Candelaria, Barrio Bucaramanga, Poblado, Casas Sociales	
Descuento:	\$ 0.00
Capitaliz. - Saldo Contra:	\$ 0.00
Interes:	\$ 0.00
Capitaliz.:	\$ 0.00
Valor a Pagar:	\$ 858.000.00
Cod. Corto:	89701
FECHA LÍMITE DE PAGO:	08/11/2023

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

casado con sociedad conyugal vigente, en ejercicio de dominio o propiedad, en posesión material que tiene sobre el siguiente inmueble: UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA, UBICADA EN EL BARRIO NUEVO GRANADA, EN LA CARRERA 16, MANZANA P, MARCADA CON EL NUMERO 70-52 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Consta de: sala, comedor, comedor de confianza, cocina, 4 alcobas, patio para ropa y lavadero, cuyos linderos se encuentran consignados en el Certificado de Libertad y Tradición, el cual se anexa para su protocolización, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 01 del 13 de abril del 2016 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se distingue en el catastro como predio número 010400290009000 y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PÁRÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que el inmueble antes descrito lo posee la parte vendedora quieta y pacíficamente y lo adquirió por compraventa efectuada a GUILLERMO CORREDOR MOLINA como consta en la escritura pública número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Áreas o Documentos

casado con sociedad conyugal vigente, en ejercicio de dominio o propiedad, en posesión material que tiene sobre el siguiente inmueble: UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA, UBICADA EN EL BARRIO NUEVO GRANADA, EN LA CARRERA 16, MANZANA P, MARCADA CON EL NUMERO 70-52 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Consta de: sala, comedor, comedor de confianza, cocina, 4 alcobas, patio para ropa y lavadero, cuyos linderos se encuentran consignados en el Certificado de Libertad y Tradición, el cual se anexa para su protocolización, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 01 del 13 de abril del 2016 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se distingue en el catastro como predio número 010400290009000 y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PÁRÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que el inmueble antes descrito lo posee la parte vendedora quieta y pacíficamente y lo adquirió por compraventa efectuada a GUILLERMO CORREDOR MOLINA como consta en la escritura pública número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

casado con sociedad conyugal vigente, en ejercicio de dominio o propiedad, en posesión material que tiene sobre el siguiente inmueble: UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA, UBICADA EN EL BARRIO NUEVO GRANADA, EN LA CARRERA 16, MANZANA P, MARCADA CON EL NUMERO 70-52 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Consta de: sala, comedor, comedor de confianza, cocina, 4 alcobas, patio para ropa y lavadero, cuyos linderos se encuentran consignados en el Certificado de Libertad y Tradición, el cual se anexa para su protocolización, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 01 del 13 de abril del 2016 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se distingue en el catastro como predio número 010400290009000 y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PÁRÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que el inmueble antes descrito lo posee la parte vendedora quieta y pacíficamente y lo adquirió por compraventa efectuada a GUILLERMO CORREDOR MOLINA como consta en la escritura pública número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

casado con sociedad conyugal vigente, en ejercicio de dominio o propiedad, en posesión material que tiene sobre el siguiente inmueble: UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA, UBICADA EN EL BARRIO NUEVO GRANADA, EN LA CARRERA 16, MANZANA P, MARCADA CON EL NUMERO 70-52 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Consta de: sala, comedor, comedor de confianza, cocina, 4 alcobas, patio para ropa y lavadero, cuyos linderos se encuentran consignados en el Certificado de Libertad y Tradición, el cual se anexa para su protocolización, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 01 del 13 de abril del 2016 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se distingue en el catastro como predio número 010400290009000 y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PÁRÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que el inmueble antes descrito lo posee la parte vendedora quieta y pacíficamente y lo adquirió por compraventa efectuada a GUILLERMO CORREDOR MOLINA como consta en la escritura pública número 300-35530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1053327597



PIN de Validación: a8340a19



<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) 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 evaluador 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



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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