



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1097608372

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 | 11/12/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |            |
| Dirección        | CARRERA 58A No. 121 - 19 BARRIO LA ESMERALDA    |            |
| Barrio           | LA ESMERALDA                                    |            |
| Ciudad           | Floridablanca                                   |            |
| Departamento     | Santander                                       |            |
| Propietario      | LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS               |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: EINSON CHAVEZ VILLAREAL

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 **LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS** ubicado en la CARRERA 58A No. 121 - 19 BARRIO LA ESMERALDA LA ESMERALDA, de la ciudad de Floridablanca.

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 \$84,194,178.29 pesos m/cte (Ochenta y cuatro millones ciento noventa y cuatro mil ciento setenta y ocho).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción         | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total         |
|-----------------|---------------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | KR 58A No. 121 - 19 | 43.75 | M2     | \$869,603.00   | 45.19%      | \$38,045,131.25     |
| Area Construida | PISO 1              | 30.62 | M2     | \$656,272.00   | 23.87%      | \$20,095,048.64     |
| Area de Terreno | PISO 2              | 39.70 | M2     | \$656,272.00   | 30.95%      | \$26,053,998.40     |
| <b>TOTALES</b>  |                     |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$84,194,178</b> |

Valor en letras

Ochenta y cuatro millones ciento noventa y cuatro mil ciento setenta y ocho 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          | 84,194,178.00 |
| Proporcional         | 0       | 84,194,178   | Valor asegurable                 | 84,194,178    |
| % valor proporcional |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12            |

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

|               |                   |                  |             |                    |                 |
|---------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| <b>Código</b> | LRCAJA-1097608372 | <b>Propósito</b> | Modelo 8-14 | <b>Tipo avalúo</b> | valor comercial |
|---------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

### Datos del dirigido a:

|                            |   |                  |                    |              |  |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Dirigido A</b>          | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                  |                    |              |  |
| <b>Tipo identificación</b> |   | <b>Documento</b> | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b> |  |

### Datos del solicitante:

|                            |                         |                  |            |                 |            |
|----------------------------|-------------------------|------------------|------------|-----------------|------------|
| <b>Solicitante</b>         | EINSON CHAVEZ VILLAREAL |                  |            |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | 0                       | <b>Documento</b> | 1097608372 | <b>Teléfono</b> | 3142863996 |
| <b>Email</b>               | einson86@gmail.com      |                  |            |                 |            |

### Datos del propietario:

|                            |                                   |                  |         |                 |            |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------|---------|-----------------|------------|
| <b>Propietario</b>         | LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS |                  |         |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                              | <b>Documento</b> | 5683028 | <b>Ocupante</b> | Desocupado |

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

|                      |   |                      |              |                      |                        |
|----------------------|---|----------------------|--------------|----------------------|------------------------|
| <b>Dirección</b>     | CARRERA 58A No. 121 - 19 BARRIO LA ESMERALDA  |                      |              |                      |                        |
| <b>Conjunto</b>      | NO APLICA   |                      |              |                      |                        |
| <b>Ciudad</b>        | Floridablanca   | <b>Departamento</b>  | Santander    | <b>Estrato</b>       | 1                      |
| <b>Sector</b>        | Urbano  | <b>Barrio</b>        | LA ESMERALDA | <b>Ubicación</b>     | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b> | Casa  | <b>Tipo subsidio</b> | N/A          | <b>Sometido a PH</b> | No                     |
| <b>Observación</b>   | <p>Se trata de una CASA localizada en la CARRERA 58A No. 121 - 19 del barrio LA ESMERALDA, del municipio de FLORIDABLANCA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es esquinero con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Área de terreno de 70,00 m<sup>2</sup> acordes con la documentación suministrada (Escritura y Certificado de tradición), base de datos catastral del AMB figura con un área de terreno de 35,00 m<sup>2</sup>, área construida de 72,00 m<sup>2</sup> y área geográfica de 29,20 m<sup>2</sup> y en visita técnica al inmueble se midió 43,75 m<sup>2</sup> de terreno y 74,20 m<sup>2</sup> de construcción.</p> |                      |              |                      |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |   |               |            |                   |                             |
|------------------------------|---|---------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Vivienda  | Piso inmueble | 2          |                   |                             |
| Clase inmueble               | Bifamiliar  | 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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  | 70.00 | AREA DE TERRENO | M2  | 35.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | S.I.  | AREA CONSTRUIDA | M2  | 72.00 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 43.75 | AREA DE TERRENO | M2  | 43.75 |
| AREA PISO 1             | M2  | 34.50 | AREA PISO 1     | M2  | 30.62 |
| AREA PISO 2             | M2  | 39.70 | AREA PISO 2     | M2  | 39.70 |

| ÁREAS POR NORMA     |      | VALOR  |
|---------------------|------|--------|
| Indice ocupación    | 0.70 | 30.625 |
| Indice construcción | 2.10 | 91.875 |

|                            |   |                       |                       |  |
|----------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--|
| Forma Geometrica           | Similar a un Triángulo.   | Frente                | Irregular 7 * 15 * 17 |  |
| Fondo                      | Irregular 7 * 15 * 17   | Relación frente fondo |                       |  |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |                       |                       |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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

|   |  |
|---|--|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | Acuerdo 035 del 24 de septiembre de 2018.  |
| <b>Area Del Lote</b>  | 70,00 m <sup>2</sup> según documentación aportada, 35,00 m <sup>2</sup> según catastro y 43,75 m <sup>2</sup> medida en terreno.           |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | Triángulo.   |
| <b>Topografia</b>   | Ligera.  |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 2  |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | Urbano.  |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | Vivienda o Residencial.  |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | Comercio Liviano o al por menor, Servicios generales, Dotacional servicios sociales , servicios de gobierno y complementarios o generales. |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | S.I.   |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | Servicios generales y empresariales, Dotacional servicios sociales, servicios de gobierno y complementario o generales e Industrial.       |
| <b>Tratamiento</b>  | Mejoramiento Integral - Reordenamiento MI-2.   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | 0.70   |
| <b>Indice DeContruccion</b>                                 | 2.10   |
| <b>Antejardin</b>   | 3.00   |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | 3.00   |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | 3.00   |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | 3 pisos  |
| <b>Densidad</b>   | S. I.  |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | Sin amenaza.   |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | Amenaza Baja.  |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | No Aplica.   |
| <b>Patrimonio</b>   | No Aplica.   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | En cuanto al uso permitido el inmueble cumple con la reglamentación urbanística, uso residencial.  |

NOTA: De acuerdo con las normas urbanísticas comunes a todos los tratamientos, Subcapítulo 1 – Volumetría de las edificaciones, se hacen las siguientes observaciones:

De conformidad con los artículos 231 y 232 usos y prohibiciones Antejardines, el inmueble objeto de avalúo presenta clasificación vial urbana Local vehicular con un antejardín de 3.00 ml, los cuales al momento de la visita se observaron cubiertos con materiales permanentes y con cerramiento que no cumple con las condiciones establecidas en la norma.

Igualmente se observó las escaleras de acceso al segundo piso sobre el antejardín las cuales en ningún caso están permitidas (Parágrafo 2 – Artículo 239).

Artículos 250, 251 y 253, Aislamiento, dimensiones y condiciones, el inmueble no cuenta con un aislamiento posterior de 3.00 ml ni patio interior con lado menor de 3.00 ml sin vista. De acuerdo con el artículo 253, en todos los predios, independiente de su forma (regular o irregulares) se debe conservar como mínimo la distancia del aislamiento en toda la extensión de sus linderos y en ningún caso se podrán cubrir. Así las cosas y teniendo en cuenta que el inmueble presenta declaración de construcción de 1996, y no hay conocimiento de las dimensiones normativas de la época, se recomienda presentar Licencia de reconocimiento de la construcción donde la entidad competente apruebe dicha situación.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno medida en visita técnica 43,75 m<sup>2</sup>. Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística, primer piso 30,62 m<sup>2</sup> y segundo piso 39,70 m<sup>2</sup>.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 1541           | EscrituraDePropiedad | 08/05/2023 | Quinta  | Bucaramanga |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral | Detalle                          |
|----------------|------------|------------------|----------------------------------|
| 300-194684     | 07/12/2023 | 010306350012000  | KR 58A # 121-19 BRR LA ESMERALDA |

**Observación** Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble no cuenta con garaje o deposito integral a la casa.

## 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          | 1           | Barrio legal              | Si           | Topografia        | Ligera |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno        |                   |        |

| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                        |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------------------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector                 | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200         | Andenes                    | SI                     | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles                 | SI                     | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI                     | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | mas de 500      | Tipo de vía                | Vehicular pavimentada. |              |
| Escolar           | Bueno | 400-500         |                            |                        |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                            |                        |              |

| IMPACTO AMBIENTAL   |  |        |    |             |    |
|---------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire                | NO   | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido               | NO   | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| <b>Observación:</b> | 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. |        |    |             |    |

## 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                | teja de barro |
| Fachada                   | pañete y pintura  | Ancho fachada              | 6-9 metros            | Irregularidad planta    | No            |
| Irregularidad altura      | No  | Tipología vivienda         | Casa Continua         | Otro tipología vivienda | No Aplica.    |
| Año construcción          | 1996  | Edad Inmueble              | 27 años               | Vida útil               | 100 años      |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    | 100%                  |                         |               |
| Licencia construcción     | No Aplica.  |                            |                       |                         |               |
| 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                     | 2 | Comedor        | 2 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales           | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones    | 4        |
| Closest                  | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |
| Baños servicio           | 0 | Zona ropa      | 2 | Local           | 0        |

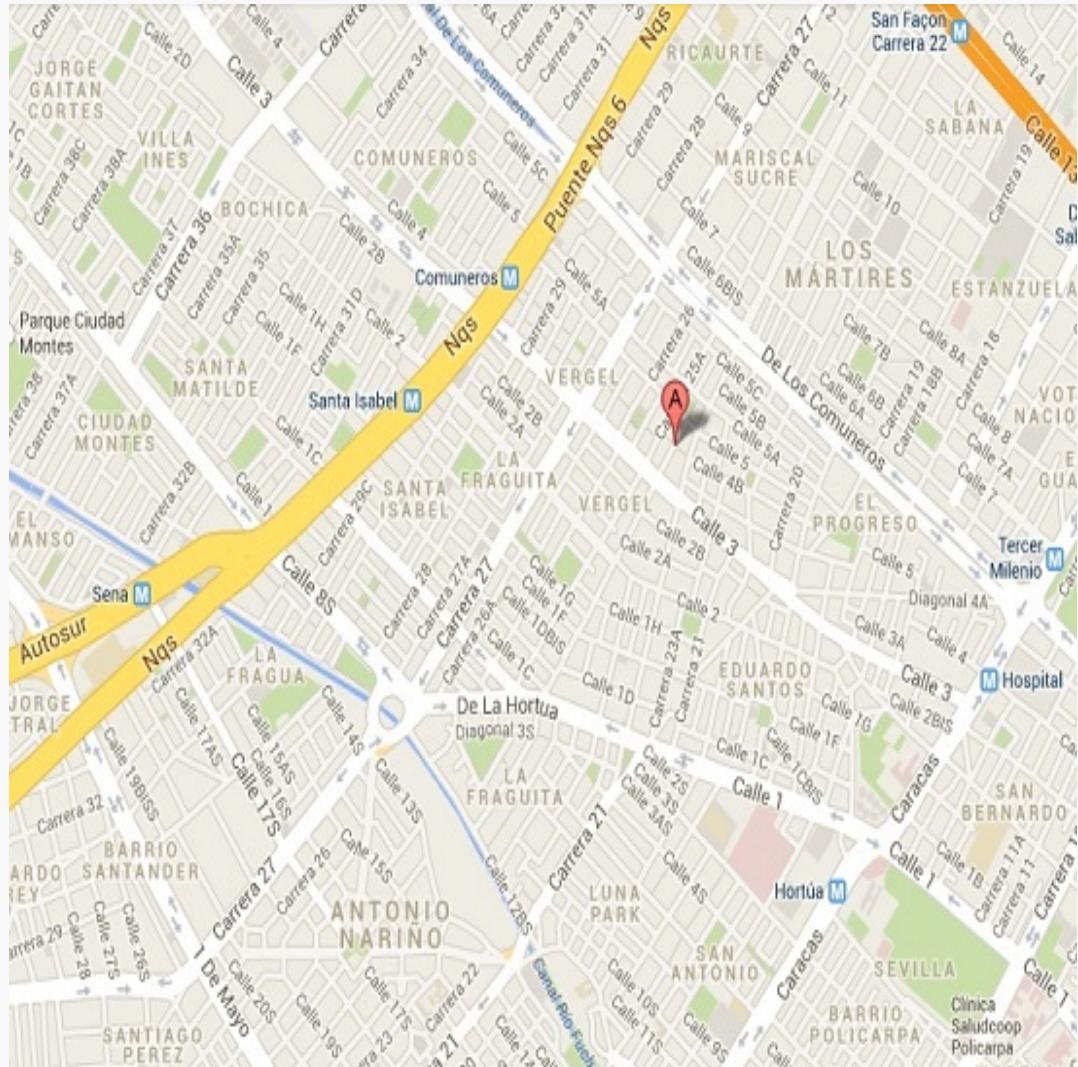
|             |  |             |       |             |       |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón      | 0  | Jardín      | Si    | Zona verde  | Si    |
| Oficina     | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencillas, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. |             |       |             |       |

## 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 | Muros estucados y pintados, cubierta en fibrocemento, pisos en cerámica, cocinas sencillas, enchapadas, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable y sin estufa, campana extractora ni horno, baños enchapados con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas metálicas. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 58A No. 121 - 19 BARRIO LA ESMERALDA | LA ESMERALDA | Floridablanca | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.089717  
GEOGRAFICAS : 7° 5' 22.9812''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.090324  
GEOGRAFICAS : 73° 5' 25.1658''

## MERCADO

| #            | DIRECCION                                | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|--|---------------|------|----------------|--|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1            | Carrera 12 No. 52-26 Barrio La Esmeralda | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000  | 3158437394 / 3244568779 Señor Alejandro Morantes | 111        | 127                    | \$637,607             | \$80,976,089       |
| 2            | Carrera 58 No. 11-143 Barrio El Reposo   | \$115,000,000 | 0.90 | \$103,500,000  | 3156773382 Señora Cecilia                        | 55.00      | 57.00                  | \$909,628             | \$51,848,796       |
| 3            | Calle 56 No. 14-76 Barrio La Esmeralda   | \$500,000,000 | 0.95 | \$475,000,000  | 3155264692 / 3144310715 / 3224577568 Señora Ana  | 225.00     | 410.00                 | \$687,316             | \$281,799,560      |
| Del inmueble |  |               |      |                | 43.75  | 70.32      |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$90,023,911           | \$811,026  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$811,026    |
| 2 | \$51,651,204           | \$939,113  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$939,113    |
| 3 | \$193,200,440          | \$858,669  | 1.0           | 1.00             | 1.00              | \$858,669    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$869,602.55 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$64,739.52  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 7.44%        |

|              |            |                 |      |       |       |                 |
|--------------|------------|-----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$869,603.00    | AREA | 43.75 | TOTAL | \$38,045,131.25 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$656,272.00    | AREA | 70.32 | TOTAL | \$46,149,047.04 |
| VALOR TOTAL  |            | \$84,194,178.29 |      |       |       |                 |

### Observaciones:

Todas las ofertas se ubican dentro del mismo sector del inmueble en estudio, con similares características en cuanto a estrato 1, frente sobre vía vehicular, ubicación medianera o intermedia respecto a la manzana, igual normatividad urbanística y acceso a servicios públicos básicos más complementarios.

Oferta 1: Casa de 2 niveles, consta en el nivel superior sala - comedor, cocina sencilla, 2 habitaciones sin closet, un baño social y garaje. Nivel inferior consta de sala - comedor, cocina sencilla, 3 habitaciones sin closet y un baño social. Remodelada hace 15 años.

Oferta 2: Casa de un nivel, consta de sala - comedor, cocina sencilla, 2 habitaciones sin closet, un baño social y patio.

Oferta 3: Casa de 2 pisos, consta en el primer piso de local con baño (35.00 m2 aprox), sala - comedor, cocina sencilla, 2 habitaciones sin closet, una con baño privado y un baño auxiliar. Segundo piso consta de dos apartamentos cada uno con sala - comedor, cocina sencilla, 2 habitaciones sin closet y un baño social y un apartaestudio.

**Enlaces:**

1.-[En Terreno](#)

2.-[En Terreno](#)

3.-[En Terreno](#)

## REPOSICION

Oferta 1

### Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Area construida total            | 127                               |
| Area construida vendible         | 127                               |
| Valor M2 construido              | \$1,074,552                       |
| Valor reposición M2              | \$136,468,104                     |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,074,552                       |
| Fuente                           | Análisis de Costos y Presupuestos |
| Factor ajuste %                  | 10 %                              |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$967,097                         |
| Calificación estado conservación | 3                                 |
| Vida útil                        | 100                               |
| Vetus Tez                        | 30                                |
| Edad en % de vida útil           | 30 %                              |
| Fitto y corvin %                 | 34.07 %                           |
| Valor reposición depreciado      | \$637,607                         |
| Valor adoptado depreciado        | \$637,607                         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$80,976,089</b>               |

## Oferta 2

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Área construida total            | 57                                |
| Área construida vendible         | 57                                |
| Valor M2 construido              | \$1,203,498                       |
| Valor reposición M2              | \$68,599,386                      |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,203,498                       |
| Fuente                           | Análisis de Costos y Presupuestos |
| Factor ajuste %                  | 10 %                              |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,083,148                       |
| Calificación estado conservación | 2.5                               |
| Vida útil                        | 100                               |
| VetusTez                         | 15                                |
| Edad en % de vida útil           | 15 %                              |
| Fitto y Corvini %                | 16.02 %                           |
| Valor reposición depreciado      | \$909,628                         |
| Valor adoptado depreciado        | \$909,628                         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$51,848,796</b>               |

## Oferta 3

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Área construida total            | 410                               |
| Área construida vendible         | 410                               |
| Valor M2 construido              | \$1,074,552                       |
| Valor reposición M2              | \$440,566,320                     |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,074,552                       |
| Fuente                           | Análisis de Costos y Presupuestos |
| Factor ajuste %                  | 10 %                              |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$967,097                         |
| Calificación estado conservación | 3                                 |
| Vida útil                        | 100                               |
| VetusTez                         | 20                                |
| Edad en % de vida útil           | 20 %                              |
| Fitto y Corvini %                | 28.93 %                           |
| Valor reposición depreciado      | \$687,316                         |
| Valor adoptado depreciado        | \$687,316                         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$281,799,560</b>              |

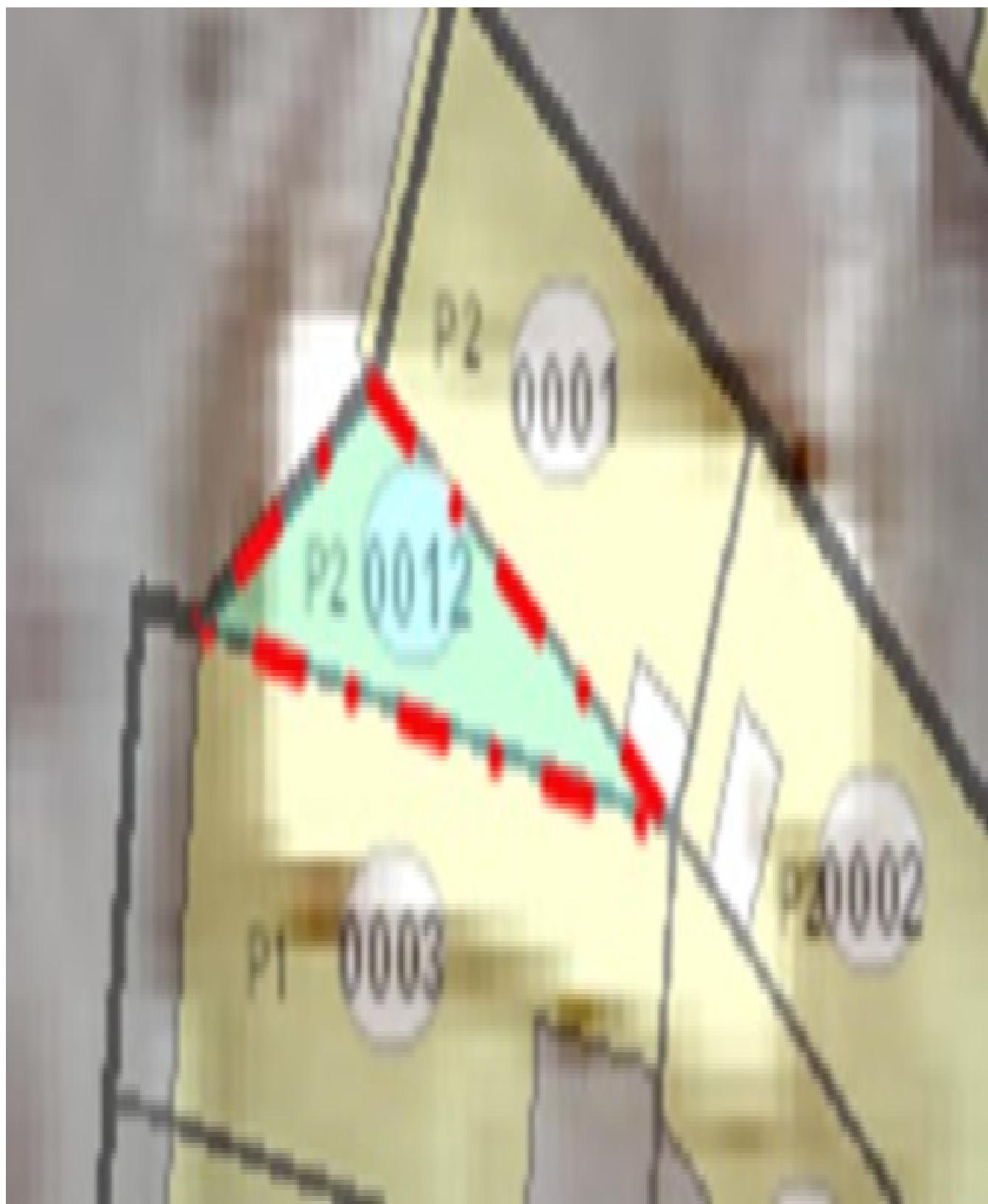
## INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

## Depreciación Fitto y Corvini

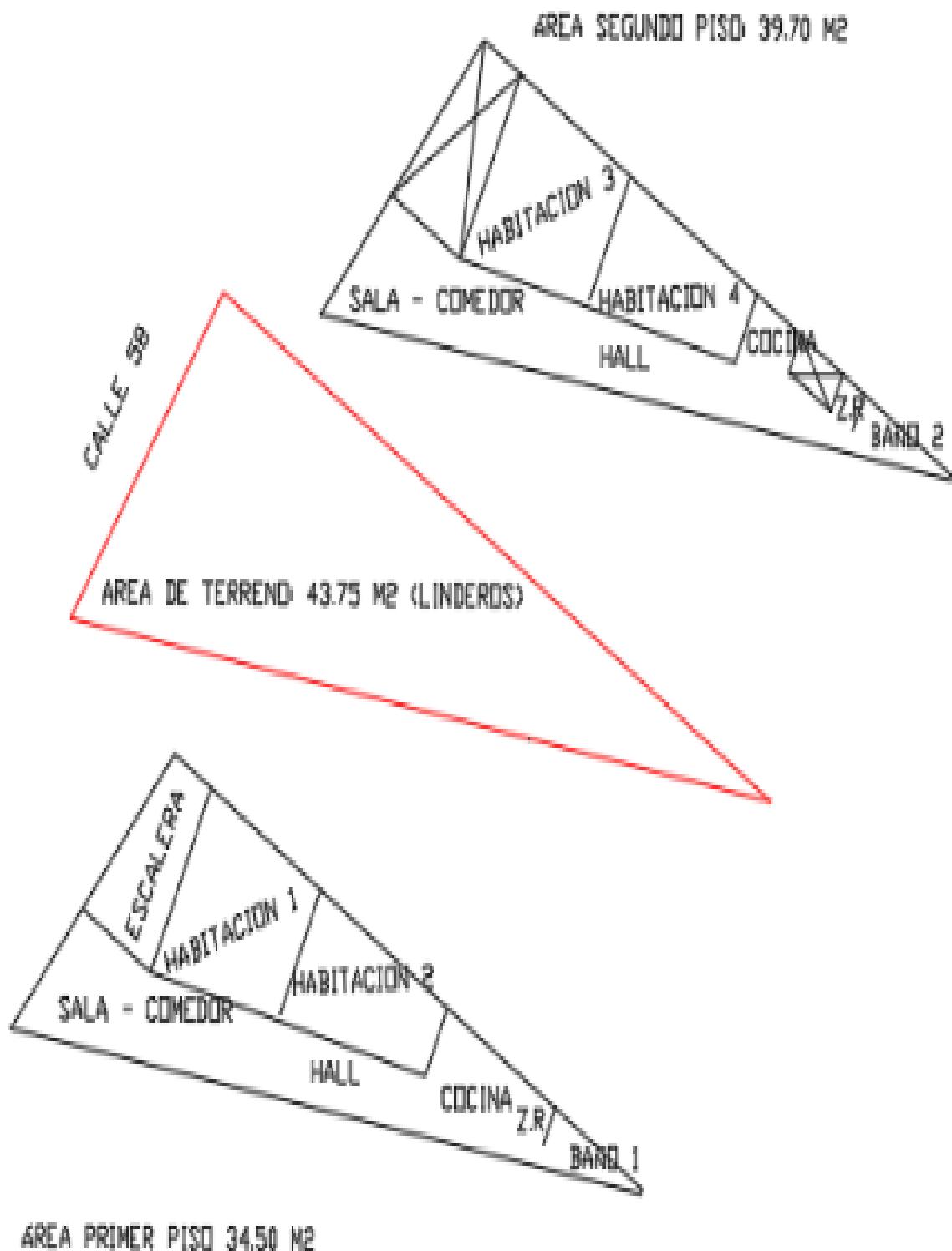
|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Área construida total            |                                   |
| Área construida vendible         |                                   |
| Valor M2 construido              | \$1,074,552                       |
| Valor reposición M2              | \$0                               |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,074,552                       |
| Fuente                           | Análisis de Costos y Presupuestos |
| Factor ajuste %                  | 10 %                              |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$967,097                         |
| Calificación estado conservación | 3                                 |
| Vida útil                        | 100                               |
| VetusTez                         | 27                                |
| Edad en % de vida útil           | 27 %                              |
| Fitto y Corvini %                | 32.14 %                           |
| Valor reposición depreciado      | \$656,272                         |
| Valor adoptado depreciado        | \$656,272                         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$0</b>                        |

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



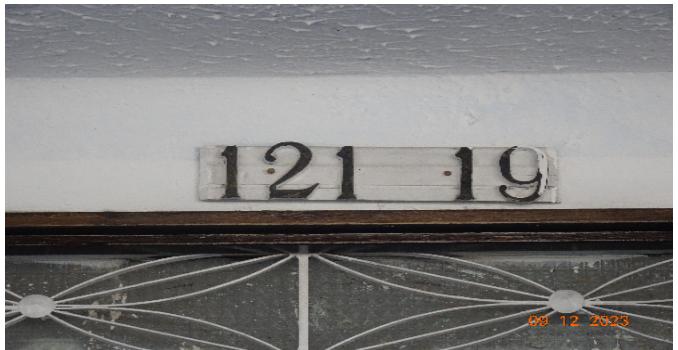
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



## FOTOS General

Escaleras acceso segundo piso



Escalera del inmueble



Antejardín



Zona de Ropas segundo piso



Cocina segundo piso



Sala comedor segundo piso



## 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-1097608372**



PIN de Validación: b5e30ad2



<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: b5e30ad2



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



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

## 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 de procesos disciplinarios 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 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: b5e30ad2



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

**b5e30ad2**

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal