



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1047377617

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CRA 23, CALLE LA SAGRADA FAMILIA. DIRECCIÓN CATASTRAL K 23 18A 11	
Barrio	CALLE LA SAGRADA FAMILIA	
Ciudad	San Martin de Loba	
Departamento	Bolívar	
Propietario	GIL BALDOVINO LUIS CARLOS	

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: JOSE MIGUEL BERRIO OSORIO

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 **GIL BALDOVINO LUIS CARLOS** ubicado en la CRA 23, CALLE LA SAGRADA FAMILIA. DIRECCIÓN CATASTRAL K 23 18A 11 CALLE LA SAGRADA FAMILIA, de la ciudad de San Martín de Loba.

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 \$83,560,773.10 pesos m/cte (Ochenta y tres millones quinientos sesenta mil setecientos setenta y tres).

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		236.18	M2	\$219,965.00	62.17%	\$51,951,333.70
Area Construida	PISO 1	107.80	M2	\$293,223.00	37.83%	\$31,609,439.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$83,560,773</b>

Valor en letras

Ochenta y tres millones quinientos sesenta mil setecientos setenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	329,384	916,286	Valor del avalúo en UVR	83,560,773.00
Proporcional	0	83,560,773	Valor asegurable	83,560,773
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, y enviárnosla para revisión, si procede cambios de nomenclatura física o certificado de tradición, realizarlo.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje o depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Estructura:</b> Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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</p>			

apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Muros en bloque a la vista, cubierta en teja de zinc montada en estructura de madera 2

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10473 77617	<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>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JOSE MIGUEL BERRIO OSORIO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1047377617	<b>Teléfono</b>	3218370337
<b>Email</b>	jose.berrio5039@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	GIL BALDOVINO LUIS CARLOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1102229592	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CRA 23, CALLE LA SAGRADA FAMILIA. DIRECCIÓN CATASTRAL K 23 18A 11				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	San Martin de Loba	<b>Departamento</b>	Bolívar	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CALLE LA SAGRADA FAMILIA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	Se trata de una construcción de un piso de altura, localizada en la CARRERA 23 No. 18A-11 (Dirección catastral) y/o CARRERA 23 No. 18-43 (Dirección para servicios públicos), del municipio de SAN MARTÍN DE LOBA, departamento BOLIVAR con destino habitacional y uso vivienda. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y gas natural con sus respectivos contadores instalados; el contador de acueducto no está instalado, como se muestra en el recibo adjunto que indica que sin medidor, pero se maneja en el municipio de esta manera, con un cobro básico de 15 mil pesos a todas las viviendas. La nomenclatura instalada, encontrada en el inmueble, es de tipo material acrílico.				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	No Aplica.	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<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 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.</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	236.18	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	109.34	AREA CONSTRUIDA	M2	-
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	299.88	AREA DE TERRENO	M2	236.18
AREA PISO 1	M2	107.80	AREA PISO 1	M2	107.80

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.65	153.517		
Indice construcción	1.00	236.18		

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular.	<b>Frente</b>	11.90		
-------------------------	--------------	---------------	-------	--	--

<b>Fondo</b>	25.20	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
--------------	-------	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
-----------------------------------	--

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 003 del 2009
<b>Area Del Lote</b>	299.88
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular.
<b>Topografia</b>	Plana.
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano.
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial unifamiliar y multifamiliar.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio y pequeña industria.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Sin información.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Sin información.
<b>Tratamiento</b>	Sin información.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin información.
<b>Indice DeOcupacion</b>	Unifamiliar 0.65 Bifamiliar 0.55
<b>Indice DeContrucion</b>	Unifamiliar 1.00 Bifamiliar 1.20
<b>Antejardin</b>	Mínimo 3.00 metros lineales.
<b>AislamientoPosterior</b>	Cada lado mínimo 1/5 de la altura máxima que lo limite más 1.5 metros hasta el segundo piso, de ahí en adelante se obligará un incremento de 0.40 metros por piso.
<b>Aislamiento Lateral</b>	Sin información.
<b>Altura Permitida</b>	Cuatro (4) pisos.
<b>Densidad</b>	Vivienda unifamiliar: hasta 50 viviendas por hectárea. Vivienda multifamiliar hasta 70 viviendas por hectárea.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin información.
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin información.
<b>Suelos De Proteccion</b>	Sin información.
<b>Patrimonio</b>	Sin información.

**Observaciones Reglamentación urbanística:**

En cuanto al uso permitido, el inmueble cumple con la reglamentación urbanística, uso residencial. NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida un área de terreno de 299,88 m<sup>2</sup>, resultante de multiplicar 11,90 metros de frente por 25,20 metros de fondo medido en terreno. Jurídicamente, se encuentra registrada un área de 236,18 m<sup>2</sup> (No se pudo verificar mediante linderos, ya que no describe el lindero sur) y en la base catastral un área de 280,00 m<sup>2</sup>. Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística. Se registra en inspección un área construida de 107.80 m<sup>2</sup> y declarada 109,34 m<sup>2</sup>, ambas válidas por normas.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

 <b>UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b> NIT: 800043486 - 2 Email: uspsanmartin@gmail.com San Martín de Loba - Bolívar	 <b>TOTAL A PAGAR</b> <b>\$ 11.214,00</b>  <b>PAGO POR PUNTO</b> <b>25/01/2024</b>	<small>P. 33</small>																																																																																										
<b>FACTURA DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ASEO Y ALCANTARILLADO</b> <b>FACTURA No.</b> <b>0000281657</b> <small>PERÍODO 2/2023 AL 31/12/2023 CHA DE SL 28/01/2024</small>																																																																																												
<b>USUARIO</b> PAYARES NESTOR CALLE EL MANGO 01 MANZANA CALLE EL MANGO BARRIO RESIDENCIAL - BAJO BAJO CLASE DE USO 1 ESTRATO	<b>0510</b>  <b>11.- CALLE EL MANGO RUTA</b> <small>FECHA DE EXPEDICIÓN 16/01/2024</small>	<b>DATOS DEL MEDIDOR</b> <small>SIN MARCA SIN MEDIDOR 1/2"</small>  <b>DATOS CONSUMO</b> <small>LECT. ANTERIOR 211 FACT. VENCIDAS 0            LECTURA ACTUAL 222 APROXIMADO 11            MÉTODO DE LECTURA PROMEDIO 11            ÚLTIMOS SEIS CONSUMOS 11 11 11 11 11 11</small>																																																																																										
<small>(Pagando Puntual Contribuye con el Mejoramiento RESUMEN DE SU CUENTA)</small> <b>ACUEDUCTO</b> <small>( )</small> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANT.</th> <th>VALOR UNITARIO</th> <th>VALOR TOTAL</th> <th>SUBSIDIO</th> <th>VALOR A PAGAR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CARGO FIJO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONSUMO BÁSICO (&lt;20)</td> <td>1</td> <td>4500</td> <td>4500</td> <td>0</td> <td>4500</td> </tr> <tr> <td>CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)</td> <td>11</td> <td>512</td> <td>5632</td> <td>1683</td> <td>3949</td> </tr> <tr> <td>USO DE AGUA</td> <td>0</td> <td>512</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SUBTOTAL ACUEDUCTO</td> <td>0</td> <td>512</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>ALCANTARILLADO</b></td> <td>500</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10.632</td> <td>1.683 6.949</td> </tr> <tr> <td>CARGO FIJO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONSUMO BÁSICO (&lt;20)</td> <td>1</td> <td>800</td> <td>800</td> <td>0</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)</td> <td>11</td> <td>510</td> <td>5610</td> <td>4345</td> <td>1265</td> </tr> <tr> <td>TASA RETRIBUTIVA</td> <td>0</td> <td>510</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SUBTOTAL ALCANTARILLADO</td> <td>0</td> <td>510</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>200</td> <td>200</td> <td>0</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6.610</td> <td>4.345 2.265</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	SUBSIDIO	VALOR A PAGAR	CARGO FIJO						CONSUMO BÁSICO (<20)	1	4500	4500	0	4500	CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	11	512	5632	1683	3949	USO DE AGUA	0	512	0	0	0	SUBTOTAL ACUEDUCTO	0	512	0	0	0				<b>ALCANTARILLADO</b>	500	500					10.632	1.683 6.949	CARGO FIJO						CONSUMO BÁSICO (<20)	1	800	800	0	800	CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	11	510	5610	4345	1265	TASA RETRIBUTIVA	0	510	0	0	0	SUBTOTAL ALCANTARILLADO	0	510	0	0	200		1	200	200	0	200					6.610	4.345 2.265
DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	SUBSIDIO	VALOR A PAGAR																																																																																							
CARGO FIJO																																																																																												
CONSUMO BÁSICO (<20)	1	4500	4500	0	4500																																																																																							
CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	11	512	5632	1683	3949																																																																																							
USO DE AGUA	0	512	0	0	0																																																																																							
SUBTOTAL ACUEDUCTO	0	512	0	0	0																																																																																							
			<b>ALCANTARILLADO</b>	500	500																																																																																							
				10.632	1.683 6.949																																																																																							
CARGO FIJO																																																																																												
CONSUMO BÁSICO (<20)	1	800	800	0	800																																																																																							
CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	11	510	5610	4345	1265																																																																																							
TASA RETRIBUTIVA	0	510	0	0	0																																																																																							
SUBTOTAL ALCANTARILLADO	0	510	0	0	200																																																																																							
	1	200	200	0	200																																																																																							
				6.610	4.345 2.265																																																																																							
<b>OTROS CONCEPTOS QUE ADEUDA</b> <small>Cancelado 16/01/2024</small> <small>SUBTOTAL OTROS CONCEPTOS</small> <b>ÚLTIMO PAGO</b> <small>13/12/2023</small>																																																																																												

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
244	EscrituraDePropiedad	24/07/2020	Única del Círculo de San Pedro	San Pedro, Sucre

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
064-24504	12/01/2024	0100008300021000	CASA

<b>Observación</b>	Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. <b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b>
--------------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	El inmueble no cuenta con garaje o depósito.
--------------------	--

## 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

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	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	100-200			

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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	No Aplica.
<b>Año construcción</b>	2001	<b>Edad Inmueble</b>	23 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No Aplica.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	6
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

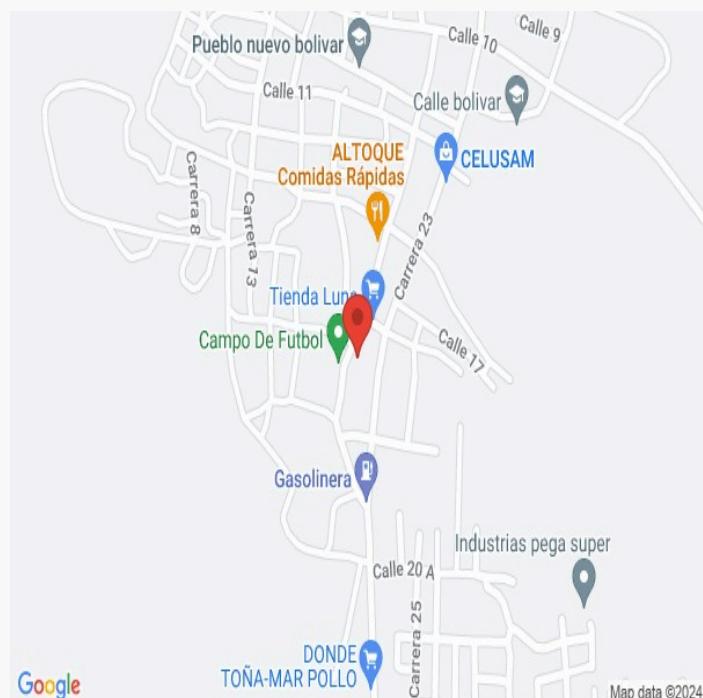
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado							
Estado	Regular							

Observación	Muros en bloque a la vista, cubierta en teja de zinc montada en estructura de madera 2" x 4", sin cielo raso, pisos en cemento allanado, pulido en regular estado de conservación, cocina sencilla, sin enchape, sin mesón, sin muebles y sin lavaplatos, baño con acabados en pañete y aparatos sanitarios en línea sencilla, habitaciones sin closet y dos con puertas, en marco de madera y tambor en lámina galvanizada, puertas de acceso principal y salida al solar en madera.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 23, CALLE LA SAGRADA FAMILIA. DIRECCIÓN CATASTRAL K 23 18A 11 | CALLE LA SAGRADA FAMILIA | San Martín de Loba | Bolívar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.936192  
GEOGRAFICAS : 8° 56' 10.2912''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.039026  
GEOGRAFICAS : 74° 2' 20.4936''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 16 No. 11-40	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000	3114219238 Señor Jairo Cardozo	398.00	177.00	\$347,829	\$61,565,733
2	Carrera 17 No. 13-32	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3114219238 Señor Jairo Cardozo	128.00	200.00	\$985,340	\$197,068,000
3	Carrera 33 entre Calles 6 y 7, Barrio Alto Prado, Banco Magdalena	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	3107079878 Señor Jose Luis Zuluaga	128	256	\$875,126	\$224,032,256
<b>Del inmueble</b>					<b>299.88</b>	<b>107.80</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$91,434,267	\$229,734	1.00	1.00	1.00	\$229,734
2	\$27,932,000	\$218,219	1.00	1.00	1.00	\$218,219
3	\$27,967,744	\$218,498	1.0	0.97	0.97	\$211,943
					PROMEDIO	\$219,965.38
					DESV. STANDAR	\$9,023.33
					COEF. VARIACION	4.10%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$219,965.00	AREA	299.88	TOTAL	\$65,963,104.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	107.80	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$65,963,104.20				

**Observaciones:**

Oferta 3 se aplicó factor de homologación por ubicación teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo queda a 40 minutos más adentro en lancha.

**Enlaces:**

3.-<https://zuluagainmobiliarios.com/casa-venta-alto-prado-el-banco/7026568?shared=whatsapp>

## REPOSICION

### INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	107.80
Area construida vendible	107.80
Valor M2 construido	\$624,862
Valor reposición M2	\$67,360,124
Valor reposición presupuesto M2	\$624,862
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$562,376
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
Vetus Tez	23
Edad en % de vida útil	32.86 %
Fitto y corvin %	47.86 %
Valor reposición depreciado	\$293,223
Valor adoptado depreciado	\$293,223
<b>Valor total</b>	<b>\$31,609,439</b>

## Oferta 1

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	177.00
Área construida vendible	177.00
Valor M2 construido	\$624,862
Valor reposición M2	\$110,600,574
Valor reposición presupuesto M2	\$624,862
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$562,376
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$347,829
Valor adoptado depreciado	\$347,829
<b>Valor total</b>	<b>\$61,565,733</b>

## Oferta 2

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	200
Área construida vendible	200
Valor M2 construido	\$1,203,498
Valor reposición M2	\$240,699,600
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	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	9.03 %
Valor reposición depreciado	\$985,340
Valor adoptado depreciado	\$985,340
<b>Valor total</b>	<b>\$197,068,000</b>

## Oferta 3

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	256
Area construida vendible	256
Valor M2 construido	\$1,074,552
Valor reposición M2	\$275,085,312
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	2.5
Vida útil	100
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fito y corvin %	9.51 %
Valor reposición depreciado	\$875,126
Valor adoptado depreciado	\$875,126
<b>Valor total</b>	<b>\$224,032,256</b>

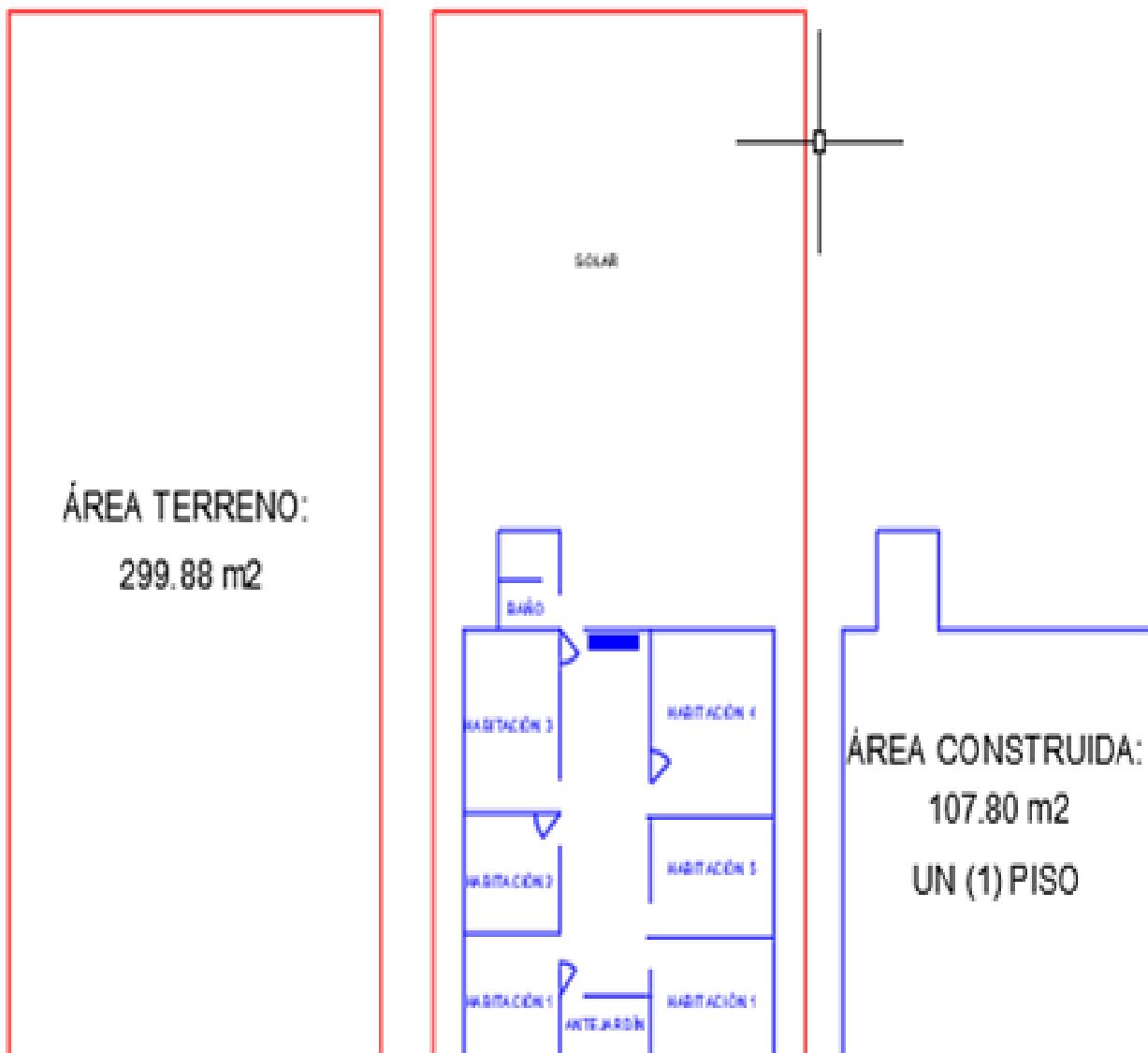
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

# BOSQUEJO DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

TERRENO

CONSTRUCCIÓN



CARRERA 23  
(ACCESO)

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Cocina



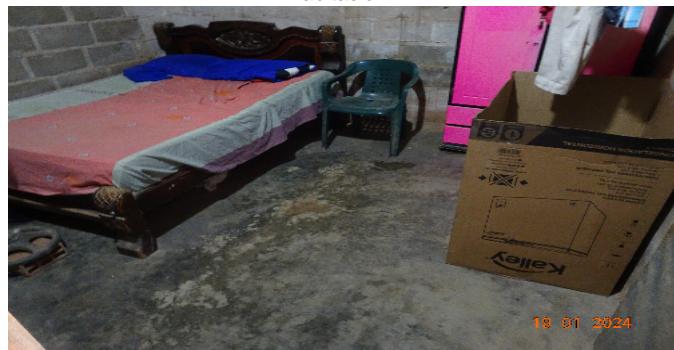
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Aislamiento lateral



Solar



Aislamiento lateral



## 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 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-1047377617**



PIN de Validación: b87a0ads

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

<http://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79367185.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
21 Feb 2017

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b87a0ads



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



autorregulador nacional de avalúadores  
<http://www.ana.org.co>  
Cédula de ciudadanía: 064-24504  
Registre G.C.: Cód. 0000000000  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

#### 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 Intangiencias y daños

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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: b87a0ad5



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



autorregulador nacional de avaluadores  
http://anavaa.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

b87a0ad5

*RAA AVALUO: LRCAJA-1047377617*

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal