



QR validez del avalúo



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

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$83,560,773

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	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.			
Observación	<p>Jurídica: 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>Garaje: El inmueble no cuenta con garaje o depósito.</p> <p>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.</p> <p>Estructura: 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 ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-1047377617	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE MIGUEL BERRIO OSORIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1047377617	Teléfono	3218370337
Email	jose.berrio5039@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	GIL BALDOVINO LUIS CARLOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1102229592	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 23, CALLE LA SAGRADA FAMILIA. DIRECCIÓN CATASTRAL K 23 18A 11				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	San Martin de Loba	Departamento	Bolívar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CALLE LA SAGRADA FAMILIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	No
Observación	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					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	No Aplica.	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	236.18	
AREA CONSTRUIDA			M2	109.34	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	-	
AREA CONSTRUIDA			M2	-	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	-	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	299.88	
AREA PISO 1			M2	107.80	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.65	153.517	
Indice construcción			1.00	236.18	
Forma Geometrica	Rectangular.	Frente	11.90		
Fondo	25.20	Relación frente fondo	1:2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

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


REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 003 del 2009
Area Del Lote	299.88
Forma Del Lote	Rectangular.
Topografia	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano.
Uso Principal Norma	Residencial unifamiliar y multifamiliar.
Uso Compatible Norma	Comercio y pequeña industria.
Uso Condicionado Norma	Sin información.
Uso Prohibido Norma	Sin información.
Tratamiento	Sin información.
Actuaciones Estrategicas	Sin información.
Indice DeOcupacion	Unifamiliar 0.65 Bifamiliar 0.55
Indice DeContruccion	Unifamiliar 1.00 Bifamiliar 1.20
Antejardin	Mínimo 3.00 metros lineales.
AislamientoPosterior	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.
Aislamiento Lateral	Sin información.
Altura Permitida	Cuatro (4) pisos.
Densidad	Vivienda unifamiliar: hasta 50 viviendas por hectárea. Vivienda multifamiliar hasta 70 viviendas por hectárea.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	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 m2, 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 m² (No se pudo verificar mediante linderos, ya que no describe el lindero sur) y en la base catastral un área de 280,00 m². Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística. Se registra en inspección un área construida de 107.80 m² y declarada 109,34 m², ambas válidas por normas.
--	---

CRUCE CARTOGRÁFICO


Areas o Documentos



UNIDAD DE SERVICIOS
PÚBLICOS DOMICILIARIOS

NIT: 800043486 - 2

Email: uspsanmartin@gmail.com San Martín de Loba - Bolívar



TOTAL A PAGAR
\$ 11.214,00

PAGO APROBADO
25/01/2024

P 33

FACTURA DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ASEO Y ALCANTARILLADO

FACTURA No. **0000281657** PERÍODO DE SERVICIO: 01/12/2023 A 31/12/2023 FECHA DE SERVICIO: 28/01/2024

USUARIO 0510 RUTA **11 - CALLE EL MANGO** FECHA DE EXPEDICIÓN **16/01/2024**

PAYARES NESTOR
CALLE EL MANGO

MANZANA **01**
BARRIO **CALLE EL MANGO**
CLASE DE USO **RESIDENCIAL - BAJO BAJO**
ESTRATO **1**

DATOS DEL MEDIDOR

SIN MARCA SIN MEDIDOR 1/2"

DATOS CONSUMO

LECT. ANTERIOR	211	FACT. VENCIDAS	0
LECTURA ACTUAL	222	CONSUMO(M3)	11
MÉTODO DE LECTURA	APROXIMADO	PROMEDIO	11
ÚLTIMOS SEIS CONSUMOS			
11	11	11	11

¡Pagando Puntual Contribuye con el Mejoramiento de tu Ciudad!

RESUMEN DE LA CUENTA

DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	SUBSIDIO	VALOR A PAGAR
CARGO Fijo					
CONSUMO BÁSICO (<20)					
CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	1	4500	4500	0	4500
CONSUMO Suntuuario (>40)	11	512	5632	1683	3949
USO DE AGUA	0	512	0	0	0
SUBTOTAL ACUEDUCTO	0	512	0	0	0
ALCANTARILLADO 500					
			500	0	500
CARGO Fijo			10.632	1.683	8.949
CONSUMO BÁSICO (<20)					
CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	1	800	800	0	800
CONSUMO Suntuuario (>40)	11	510	5610	4345	1265
TASA RETRIBUTIVA	0	510	0	0	0
SUBTOTAL ALCANTARILLADO	0	510	0	0	0
	1	200	200	0	200
			6.610	4.345	2.265

OTROS CONCEPTOS QUE ADEUDA

CANCELADO
16/07/2024

SUBTOTAL OTROS CONCEPTOS

ÚLTIMO PAGO
13/12/2023

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

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

MATRÍCULAS

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

Observación	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.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	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

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	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
Observación:	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 metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	No Aplica.
Año construcción	2001	Edad Inmueble	23 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No Aplica.				
Observación	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					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	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 ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						299.88	107.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	32.86 %
Fito y corvin %	47.86 %
Valor reposición depreciado	\$293,223
Valor adoptado depreciado	\$293,223
Valor total	\$31,609,439

Oferta 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	177.00
Area 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 %
Fito y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$347,829
Valor adoptado depreciado	\$347,829
Valor total	\$61,565,733

Oferta 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	200
Area 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 %
Fito y corvin %	9.03 %
Valor reposición depreciado	\$985,340
Valor adoptado depreciado	\$985,340
Valor total	\$197,068,000

Oferta 3

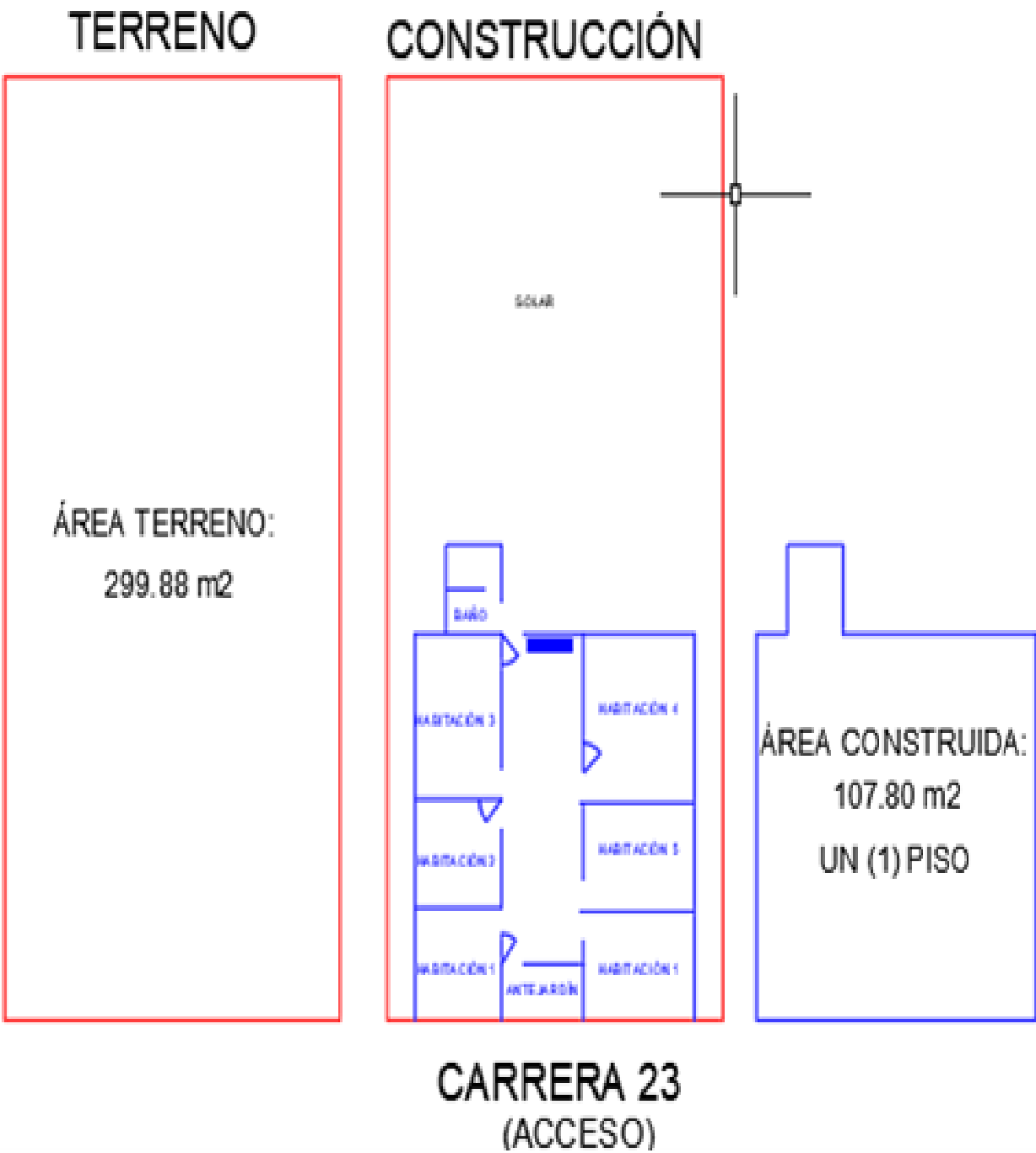
Depreciación Fitto y Corvini

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
Valor total	\$224,032,256

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

BOSQUEJO
DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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 --- **Etapas:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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: b87a0ad5



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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b87a0ad5



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 de Valor

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



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

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 mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal