



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039680118

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN FREDY CORREA MORENO	FECHA VISITA	01/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1039680118	FECHA INFORME	15/02/2024
DIRECCIÓN	CLT: SIN DIRECCION_CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	URBANIZACIÓN LAS FERIAS	REMODELADO	
CIUDAD	Puerto parra	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON		
IDENTIFICACIÓN	79367185		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BALAGUER BLANCO NEFTALI				
NUM. ESCRITURA	0352 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Unica del Circulo Notarial de Cimitarra - Santander	FECHA	07/06/2019
CIUDAD ESCRITURA	Cimitarra	DEPTO	Santander		
CEDULA CATASTRAL	6857301000000057002000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
303-73508	casa:LO 20 MZ D UR LA FERIA

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un INMUEBLE localizado en la CLT: SIN DIRECCION_CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, del municipio de PUERTO PARRA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 72,00 m2 y un área construida de 42,00 m2 acordes con la documentación suministrada y verificada en visita técnica al inmueble.El inmueble visitado corresponde al registrado en el reporte de coordenadas.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 82,866,240

VALOR ASEGURABLE \$ COP 82,866,240

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. **NOTA:** CLT: SIN DIRECCION_CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, se recomienda sea actualizada la nomenclatura en el certificado en la próxima escrituración.

NOMBRES Y FIRMAS

Tadeo Pinzon Rincon
TADEO PINZON RINCON
 Perito Actuante
 C.C: 79367185
 RAA: AVAL-79367185

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial.
Uso Compatible Según Norma	No específica.
Uso Condicionado Según Norma	No específica.
Uso Prohibido Según Norma	No específica.

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular.	Fondo	12.00
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	0.5

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	Sin información.

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 013 27 de julio de 2003
Antejardín	Cuando se planteen será máximo de 3,5 metros.
Uso principal	Residencial.
Altura permitida pisos	No específica.
Aislamiento posterior	3.50 metros
Índice de ocupación	No específica.
Índice de construcción:	No específica.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	42.00
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$12.088.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	42.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	42.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano
 Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLT: SIN DIRECCION_CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

Comentarios 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. 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LO 20 MZ D	72.00	M2	\$283,228.00	24.61%	\$20,392,416.00
Area Construida	PISO 1	42.00	M2	\$1,487,472.00	75.39%	\$62,473,824.00
TOTALES					100%	\$82,866,240

Valor en letras Ochenta y dos millones ochocientos sesenta y seis mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$82,866,240

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Se trata de un INMUEBLE localizado en la CLT: SIN DIRECCION CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, del municipio de PUERTO PARRA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 72,00 m2 y un área construida de 42,00 m2 acordes con la documentación suministrada y verificada en visita técnica al inmueble.

Jurídica: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje o deposito.

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: 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. 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Muros estucados y pintados, cubierta en fibrocemento, cielo raso en pvc, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas en madera.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Las Ferias, Lote	\$19,400,000	1.00	\$19,400,000	3137655281 Señora Gilma del Socorro Castro	72.00	0.00	\$0	\$0
2	Barrio Las Ferias, Lote	\$53,200,000	0.95	\$50,540,000	3122579234 Señora Luz Marina Castrillon	176	0.00	\$0	\$0
3	Barrio Las Ferias, Lote 18 MZ D	\$120,000,000	0.85	\$102,000,000	313448852 Señora Luz	72.00	50.00	\$1,617,964	\$80,898,200
Del inmueble						72.00	42.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,400,000	\$269,444	1.0	1.0	1.00	\$269,444
2	\$50,540,000	\$287,159	1.0	1.0	1.00	\$287,159
3	\$21,101,800	\$293,081	1.0	1.0	1.00	\$293,081
PROMEDIO						\$283,228.03
DESV. STANDAR						\$12,298.64
COEF. VARIACION						4.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$283,228.00	AREA	72.00	TOTAL	\$20,392,416.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,487,472.00	AREA	42.00	TOTAL	\$62,473,824.00
VALOR TOTAL	\$82,866,240.00					

Observaciones:

Todas la ofertas se ubican en la misma urbanización Las Ferias en el municipio de Puerto Parra.

Las ofertas 1 y 2 son lotes medianeros, en bruto y sin urbanismo, es decir el valor de mercado es de lote sin urbanismo y para hacerlos comparables con el inmueble objeto de avalúo se le debe adicionar el urbanismo, en las mismas condiciones del inmueble en estudio, con servicios publicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, con andenes, sardineles y vías sin pavimentar, que para este caso se se calculó un valor de \$75.000.

Respecto a la oferta 3, se trata de una casa con ubicación medianera en la misma manzana y lado de manzana del predio avaluado. Casa con cubierta en fibrocemento, sin cielo raso, muros pañetados y pintados, pisos en cerámica, cocina sencilla enchapada, sala - comedor, tres habitaciones sin closet, principal con baño privado, un baño auxiliar y patio.

Enlaces:

1.-[En Terreno](#)

2.-[En Terreno](#)

3.-[En Terreno](#)

REPOSICION

Oferta 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50
Area construida vendible	50
Valor M2 construido	\$1,758,657
Valor reposición M2	\$87,932,850
Valor reposición presupuesto M2	\$1,758,657
Fuente	Revista Contrudata Edición 209
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,758,657
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	8 %
Valor reposición depreciado	\$1,617,964
Valor adoptado depreciado	\$1,617,964
Valor total	\$80,898,200

INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,758,657
Valor reposición M2	\$73,863,594
Valor reposición presupuesto M2	\$1,758,657
Fuente	Revista Contrudata Edición 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,758,657
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	15.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,487,472
Valor adoptado depreciado	\$1,487,472
Valor total	\$62,473,824

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLT: SIN DIRECCION_CERTIFICADO DE NOMENCLATURA:
CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS | URBANIZACIÓN LAS FERIAS | Puerto parra | Santander

COORDENADAS (DD)

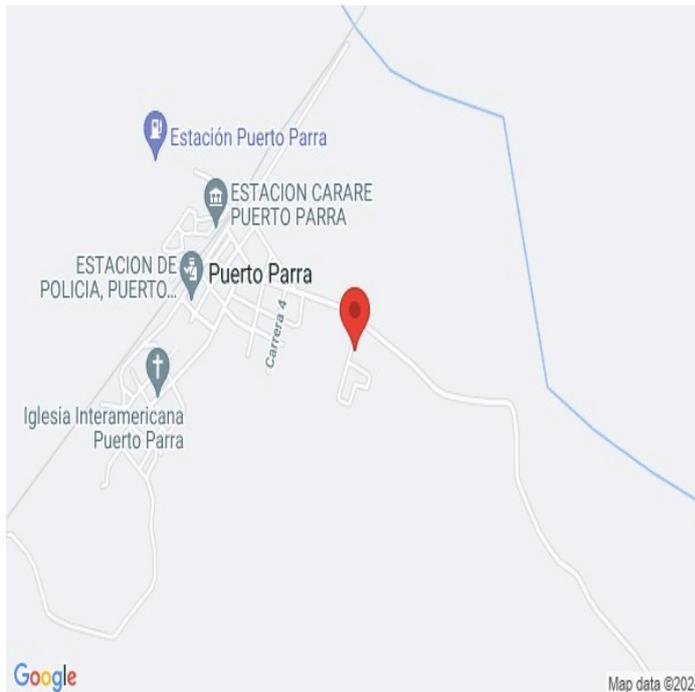
Latitud: 6.648639

Longitud: -74.051611

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 38' 55.1004''

Longitud: 74° 3' 5.799''

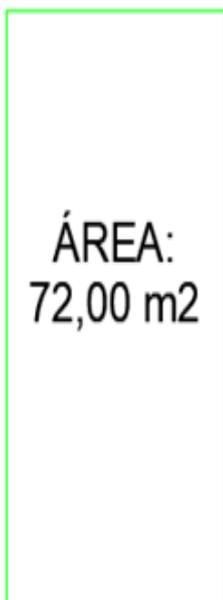


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

BOSQUEJO

DISTRIBUCIÓN

TERRENO



DE ÁREAS



CONSTRUCCIÓN



VÍA DE ACCESO

OTROS ANEXOS

CERTIFICACION NOMENCLATURA

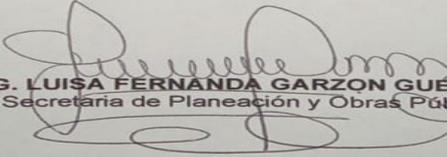
	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER MUNICIPIO DE PUERTO PARRA NIT N° 800.060.525-3	
Versión: 2	GESTION DOCUMENTAL	Código: F-GD-06
Fecha: 03/11/2014	CERTIFICACIÓN	Página 1 de 1

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE
PUERTO PARRA – SANTANDER

CERTIFICA

Que la vivienda del señor NEFTALI BALAGUER BLANCO Identificado con cédula de ciudadanía número 13.806.021, identificada con matrícula inmobiliaria No. 303-73508 expedida en la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja (Sder), inscrito en la base de datos catastral del Municipio con el número predial 010000570020000, el cual se encuentra ubicada en la Carrera 8 No. 1-27, del barrio las Ferias del casco urbano del Municipio de Puerto Parra (Sder).

Para constancia se expide a solicitud del interesado, a los un (01) días del mes de Febrero de 2024.


ING. LUISA FERNANDA GARZON GUERRERO
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Calle 8A N° 5-55 Barrio Kennedy Puerto Parra – Santander
Telefax: (097)6275090 – 627 5060

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Detalle de acabados



Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

The screenshot shows the 'geoportal.igac.gov.co' website. At the top, there is a navigation bar with the 'GOV.CO' logo and 'COLOMBIA EN MAPAS' text. Below this, there are logos for 'VIDA', 'Gobierno del Cambio', and 'IGAC'. The main content area features a map of a street grid with a red rectangle highlighting a specific plot. To the left of the map, there is a sidebar with information for 'CALLE B' (Código DANE: 68573, Área: 761.334 km², etc.) and buttons for 'Acto de creación', 'Consulta de coordenadas y alturas', and 'Consulta uso del suelo'. To the right of the map, a 'Consulta Catastral' panel displays the following data:

- Número predial: 6857301000000057002000000000
- Número predial (anterior): 68573010000570020000
- Municipio: Puerto Parra, Santander
- Dirección: LO 20 MZ D UR LA FERIA
- Área del terreno: 72 m²
- Área de construcción: 42 m²
- Destino económico: HABITACIONAL
- Número de construcciones: 1

Below the data, there is a section for 'Construcciones' with a table containing one entry: 'Construcción #1'. The map includes a scale bar and a 'Mostrar escritorio' button.

Consulta catastral

This screenshot provides a more detailed view of the cadastral map. The map shows a grid of streets labeled 'Calle BA', 'Calle B', 'Calle g', 'Calle 8', 'Calle 9', 'Calle 10', 'Calle 11', 'Calle 12', 'Calle 13', 'Calle 14', 'Calle 15', 'Calle 16', 'Calle 17', 'Calle 18', 'Calle 19', 'Calle 20', 'Calle 21', 'Calle 22', 'Calle 23', 'Calle 24', 'Calle 25', 'Calle 26', 'Calle 27', 'Calle 28', 'Calle 29', 'Calle 30', 'Calle 31', 'Calle 32', 'Calle 33', 'Calle 34', 'Calle 35', 'Calle 36', 'Calle 37', 'Calle 38', 'Calle 39', 'Calle 40', 'Calle 41', 'Calle 42', 'Calle 43', 'Calle 44', 'Calle 45', 'Calle 46', 'Calle 47', 'Calle 48', 'Calle 49', 'Calle 50', 'Calle 51', 'Calle 52', 'Calle 53', 'Calle 54', 'Calle 55', 'Calle 56', 'Calle 57', 'Calle 58', 'Calle 59', 'Calle 60', 'Calle 61', 'Calle 62', 'Calle 63', 'Calle 64', 'Calle 65', 'Calle 66', 'Calle 67', 'Calle 68', 'Calle 69', 'Calle 70', 'Calle 71', 'Calle 72', 'Calle 73', 'Calle 74', 'Calle 75', 'Calle 76', 'Calle 77', 'Calle 78', 'Calle 79', 'Calle 80', 'Calle 81', 'Calle 82', 'Calle 83', 'Calle 84', 'Calle 85', 'Calle 86', 'Calle 87', 'Calle 88', 'Calle 89', 'Calle 90', 'Calle 91', 'Calle 92', 'Calle 93', 'Calle 94', 'Calle 95', 'Calle 96', 'Calle 97', 'Calle 98', 'Calle 99', 'Calle 100'. A red rectangle highlights the same plot as in the first screenshot. The 'Consulta Catastral' panel on the right contains the same data as the first screenshot, plus the source information: 'Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023'.

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 prevaecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**pa: 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 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-1039680118



PIN de Validación: b87a0ad5



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 inscrib(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: 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 Bienes

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, CONDOMINIO 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1039680118

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240130632988466528

Nro Matrícula: 303-73508

Pagina 1 TURNO: 2024-3042

Impreso el 30 de Enero de 2024 a las 11:08:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PUERTO PARRA VEREDA: PUERTO PARRA

FECHA APERTURA: 30-10-2009 RADICACIÓN: 2009-7566 CON: ESCRITURA DE: 29-10-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2895 de fecha 26-10-2009 en NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA LOTE 20 MANZANA D con area de 72 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ANOT. 02 MEJORADO CON CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 10-06-2005 ESCRITURA 0901 DEL 02-06-2005 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO A: MUNICIPIO DE PUERTO PARRA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 63522.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

303 - 63522

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-10-2009 Radicación: 2009-7566

Doc: ESCRITURA 2895 del 26-10-2009 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE0: 0920 LOTE0 URBANIZACION LAS FERIAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MUNICIPIO DE PUERTO PARRA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2010 Radicación: 2010-2515

Doc: ESCRITURA 0206 del 07-04-2010 NOTARIA UNICA de CIMITARRA (SDER.)

VALOR ACTO: \$13,183,339

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MUNICIPIO DE PUERTO PARRA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-04-2010 Radicación: 2010-3042



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240130632988466528

Nro Matrícula: 303-73508

Pagina 2 TURNO: 2024-3042

Impreso el 30 de Enero de 2024 a las 11:08:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

Doc: ESCRITURA 0082 del 29-01-2010 NOTARIA UNICA de CIMITARRA (SDER.)

VALOR ACTO: \$13,183,339

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PUERTO PARRA

A: RODRIGUEZ DIAZ JULIAN

CC# 5589671 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-04-2010 Radicación: 2010-3042

Doc: ESCRITURA 0082 del 29-01-2010 NOTARIA UNICA de CIMITARRA (SDER.)

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION DURANTE CINCO AOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RODRIGUEZ DIAZ JULIAN

CC# 5589671 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-04-2010 Radicación: 2010-3042

Doc: ESCRITURA 0082 del 29-01-2010 NOTARIA UNICA de CIMITARRA (SDER.)

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ DIAZ JULIAN

CC# 5589671

A: RODRIGUEZ VASQUEZ JEIDI MANUELA

A: RODRIGUEZ VASQUEZ JESICA LICEC

A: VASQUEZ ARIAS SOL MARIA

CC# 26867266

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-3624

Doc: ESCRITURA 352 del 07-06-2019 NOTARIA UNICA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ DIAZ JULIAN

CC# 5589671 X

A: RODRIGUEZ VASQUEZ JEIDI MANUELA

A: RODRIGUEZ VASQUEZ JESICA LICEC

A: VASQUEZ ARIAS SOL MARIA

CC# 26867266

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-3624

Doc: ESCRITURA 352 del 07-06-2019 NOTARIA UNICA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ DIAZ JULIAN

CC# 5589671



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240130632988466528

Nro Matrícula: 303-73508

Pagina 3 TURNO: 2024-3042

Impreso el 30 de Enero de 2024 a las 11:08:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: BALAGUER BLANCO NEFTALI

CC# 13806021 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-3042

FECHA: 30-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ANDRES FELIPE GALLON GIL
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública