



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-8865214

Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 24 # 48 - 16 LO 3 MZ 21	
Barrio	LAS MARGARITAS	
Ciudad	Sincelejo	
Departamento	Sucre	
Propietario	LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ	

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: LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ** ubicado en la CALLE 24 # 48 - 16 LO 3 MZ 21 LAS MARGARITAS, de la ciudad de Sincelejo.

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 \$114,850,000.00 pesos m/cte (Ciento catorce millones ochocientos cincuenta mil).

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		102.4	M2	\$500,000.00	44.58%	\$51,200,000.00
Area Construida		67	M2	\$950,000.00	55.42%	\$63,650,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$114,850,000</b>

Valor en letras  
Ciento catorce millones ochocientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
RAA Nro: AVAL-3838786  
C.C: 3838786

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	114,850,000.00
Proporcional	0	114,850,000	Valor asegurable	114,850,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-88652 14	<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>	LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	8865214	<b>Teléfono</b>	3013665754
<b>Email</b>	alberto.delacruz@correo.policia.gov.co				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>	LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	8865214	<b>Ocupante</b>	Propietario

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	CALLE 24 # 48 - 16 LO 3 MZ 21				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Sincelejo	<b>Departamento</b>	Sucre	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LAS MARGARITAS	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 2 de mayo de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana CL 24 # 48 - 16, Barrio Las Margaritas de la ciudad de Sincelejo – Sucre, se observó la nomenclatura en material de hierro en la fachada del inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																					
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																				
<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>																							
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102.4</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>67</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102.4	AREA CONSTRUIDA	M2	67	<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>42636000</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	107	AREA CONSTRUIDA	M2	67	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	42636000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102.4																						
AREA CONSTRUIDA	M2	67																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	107																						
AREA CONSTRUIDA	M2	67																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	42636000																						
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102.4</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>67</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102.4	AREA PISO 1	M2	67	<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102.4</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>67</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102.4	AREA PISO 1	M2	67			
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102.4																						
AREA PISO 1	M2	67																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102.4																						
AREA PISO 1	M2	67																						
<b>ÁREAS POR NORMA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>n/a</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>n/a</td> <td>0</td> </tr> </table>		Indice ocupación	n/a	0	Indice construcción	n/a	0																	
Indice ocupación	n/a	0																						
Indice construcción	n/a	0																						
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.4																					
<b>Fondo</b>	16	<b>Relación frente fondo</b>	2.5																					
<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 medias																							
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																							
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																							

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
<b>Area Del Lote</b>	102.4
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Institucional
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Moderada
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No.
<b>Indice DeOcupacion</b>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
<b>Indice DeContruccion</b>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
<b>Antejardin</b>	3 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	2 metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	Normal
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Acuerdo: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial

Ficha Normativa No. 7

Tratamiento: Consolidación Moderada.

Uso: Residencial.

IO: Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ?cha.

IC: Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.

Aislamiento: Frontal 3 metros, Laterales Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. Posterior 2 metros.

Altura Máxima: 3 Pisos en lotes entre 6 y 8 metros.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
293	EscrituraDePropiedad	01/03/2024	Tercera	Sincelejo

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
340-4781	03/04/2024	01-01-0288-0003-000	Casa

#### Observación

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo	N/A		Mt2			No	no	0

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado	N/A	

#### Observación

El inmueble no cuenta con garajes.

## 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
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía Peatonal Pavimentada en concreto rígido
Escolar	Bueno	100-200		
Comercial	Bueno	0-100		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	Sector ubicado al este del centro de la ciudad, dentro del Barrio Las Margaritas con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía peatonal pavimentada en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de hasta cuatro pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.			

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<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 de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1984	<b>Edad Inmueble</b>	40 años	<b>Vida útil</b>	70
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	N/A		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<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>	2
<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	0	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: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en tablón y plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de Eternit, baño sencillo enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en cerámica, puerta principal en aluminio y vidrio e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 24 # 48 - 16 LO 3 MZ 21 | LAS MARGARITAS | Sincelejo | Sucre



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.311807090655504  
GEOGRAFICAS : 9° 18' 42.5046''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.3785081641492  
GEOGRAFICAS : 75° 22' 42.6282''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Tv 28A # 25 – 105	\$192,000,000	0.9	\$172,800,000	3217303698	147	105	\$950,000	\$99,750,000
2	Casa - Carrera 38 a # 22 – 77	\$170,000,000	0.9	\$153,000,000	3022589410	115	92	\$1,000,000	\$92,000,000
3	Casa - Calle 25 a # 40 a – 26	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3004102968	305	170	\$750,000	\$127,500,000
<b>Del inmueble</b>					<b>102.4</b>	<b>67</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$73,050,000	\$496,939	1.0	1.0	1.00	\$496,939
2	\$61,000,000	\$530,435	1.0	1.0	1.00	\$530,435
3	\$148,000,000	\$485,246	1.0	1.0	1.00	\$485,246
					PROMEDIO	\$504,206.49
					DESV. STANDAR	\$23,454.71
					COEF. VARIACION	4.65%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	102.4	TOTAL	\$51,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	67	TOTAL	\$63,650,000.00
VALOR TOTAL		\$114,850,000.00				

**Observaciones:**

El valor del metro cuadrado de terreno y construcción adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos de la ciudad de Sincelejo.

**Enlaces:**

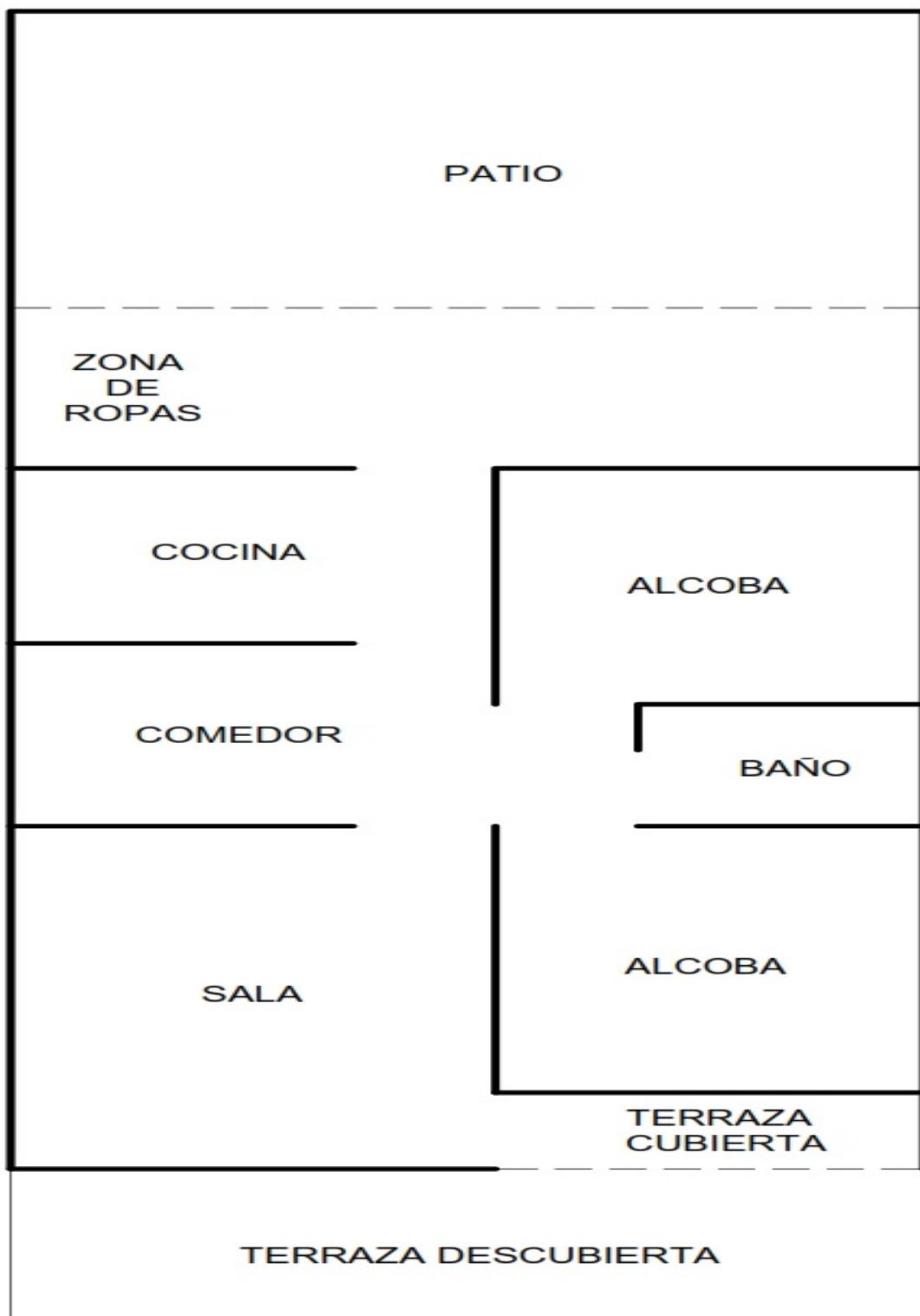
1.-Oferta tomada en visita

2.-Oferta tomada en visita

3.-Oferta tomada en visita

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



## 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 valuadora 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 valuadora 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-8865214**



PIN de Validación: 49b80d62

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<http://www.anav.org.co>  
 Calle 100 # 100-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Línea gratuita de atención A.M.R.  
 En Bogotá 169 91 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
 NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838788.

Al avaluado acreditado de esta certificación al registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra AVALUADO: LRCAJA-8865214 M.I.: 340-4781

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Asimétrico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Asimétrico

#### 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  
08 Feb 2022

Regimen  
Regimen Asimétrico



PIN de Validación: 69680622



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



Autoridad Nacional de Avalaciones  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

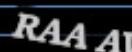
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2023

Régimen  
Régimen Académico



**Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos**

##### Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalares, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 49680652

#### Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

- Samovianas, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12: Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.



PIN de Validación: 49b80a62



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



autorregulador nacional de avalúos  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Límites geográficos de atención A.M.R.  
En Bogotá 100 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2022

Regímen  
Regímen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las cláusulas anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-8865214 M.I.: 340-4781**

Regímen  
08 Feb 2022 Regímen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avalúadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR8-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avalúos, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avalúadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avalúos, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21-40 SAN MIGUEL

Teléfono: 301 19 157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Partes de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avalúos - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra él(s) señor(es) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 3898780



PIN de Validación: 00000000000000000000000000000000



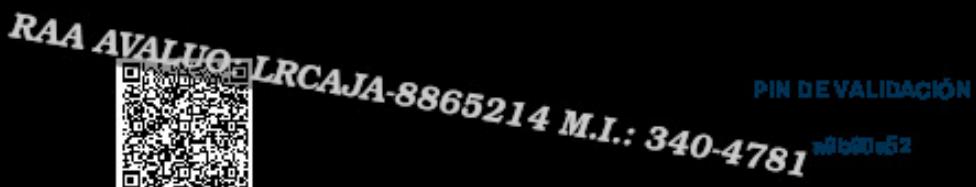
<https://www.raa.org.co>



autorregulador nacional de avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C., Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Bajo(a) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra el día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuenta 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 pueda 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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se posa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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