



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Concepto de valor de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

Fecha de cierre	Fecha de concepto	28/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	LOTE 2	
Barrio	SAN FRANCISCO	
Ciudad	Morroa	
Departamento	Sucre	
Propietario	ARROYO GUZMAN SHIRLEY ESTHER	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Concepto solicitado por: DAVID ENRIQUE CHÁVEZ ARROYO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Concepto de valor del bien inmueble de propiedad de **ARROYO GUZMAN SHIRLEY ESTHER** ubicado en la LOTE 2 SAN FRANCISCO, de la ciudad de Morroa.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$127,180,000.00 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones ciento ochenta 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

CONCEPTO DE VALOR

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		96	M2	\$240,000.00	18.12%	\$23,040,000.00
Area Construida		82	M2	\$1,270,000.00	81.88%	\$104,140,000.00
TOTALES					100%	\$127,180,000

Valor en letras
Ciento veintisiete millones ciento ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	127,180,000.00
Proporcional	0	127,180,000	Valor asegurable	127,180,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-88035 450	Propósito	Modelo 8-14	Tipo de informe	Concepto de valor
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	DAVID ENRIQUE CHÁVEZ ARROYO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88035450	Teléfono	3204360605
Email	david.chavez4413@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ARROYO GUZMAN SHIRLEY ESTHER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23220321	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 2				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Morroa	Departamento	Sucre	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN FRANCISCO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 29 de agosto de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 3B # 14 - 67 Barrio San Francisco del municipio de Morroa – Sucre, Nomenclatura de material vidrio observada en la fachada del inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO	M2	192
AREA CONSTRUIDA	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1410000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	82	AREA PISO 1	M2	82
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	n/a	0			
Indice construcción	n/a	0			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6		
Fondo	16	Relación frente fondo	2.66		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
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 media, y se considera que la demanda es media.

Acuerdo Decreto	Documento Técnico del Esquema Basico de Ordenamiento Territorial de Morroa
Area Del Lote	96
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Institucional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	n/a
Actuaciones Estrategicas	No.
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContrucion	1
Antejardin	1.5 metros
AislamientoPosterior	2.5 metros
Aislamiento Lateral	El retiro lateral mínimo es de 1.5 m o adosarse
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	Normal
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo: Esquema Básico de Ordenamiento Territorial de Morroa. Ficha Normativa: N/A

Tratamiento: N/A

Uso: Residencial 1 (ZR1).

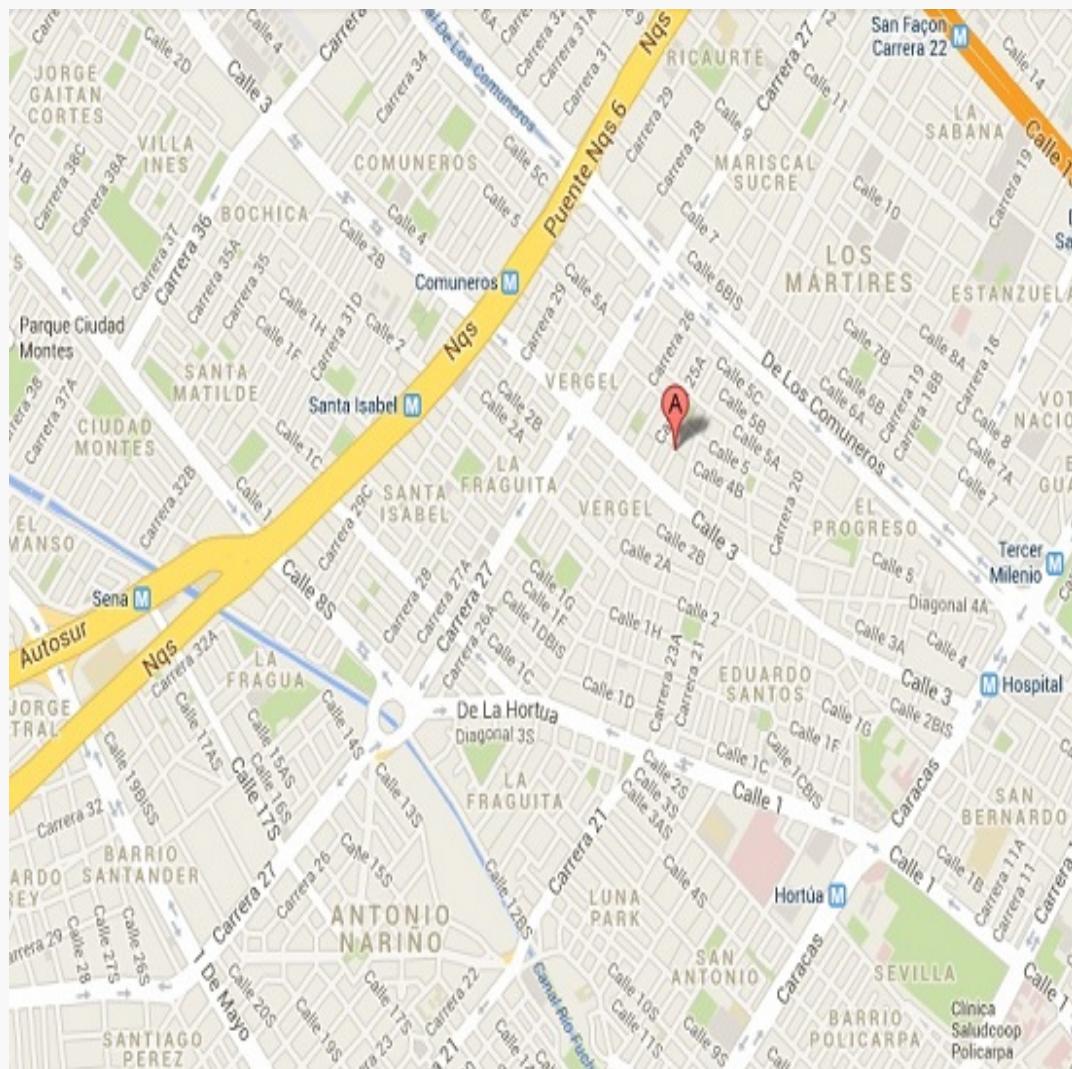
IO: El índice máximo de ocupación es del 80% del área del lote.

IC: Será del 100%.

Aislamiento: Frentes: Será el que indique el plan vial por 1.50 m como mínimo. Fondo: El retiro del fondo mínimo será de 2.5 m, Lateral: El retiro lateral mínimo es de 1. m o adosarse por un lado. Cesiones obligatorias al municipio: El área necesaria para futuras ampliaciones de vías, antejardín y andén, según la vía que da frente al lote.

Altura Máxima: La altura máxima es de 3 m, en el primer piso y de 2.80 m, en el segundo piso.

Dirección: LOTE 2 | SAN FRANCISCO | Morroa | Sucre



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.33764983824003
GEOGRAFICAS : 9° 20' 15.54''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.30400370592322
GEOGRAFICAS : 75° 18' 14.4144''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Barrio Versalles	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3106508565	120	90	\$1,589,462	\$143,051,580
2	Lote - Morroa Sucre	\$35,000,000	0.9	\$31,500,000	3013245785	120		\$	\$0
3	Lote - Morroa Sucre	\$32,000,000	0.95	\$30,400,000	3207278611	120		\$	\$0
Del inmueble					96	82			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$27,948,420	\$232,904	1.0	0.95	0.95	\$221,258
2	\$31,500,000	\$262,500	1.0	0.95	0.95	\$249,375
3	\$30,400,000	\$253,333	1.0	1.0	1.00	\$253,333
				PROMEDIO	\$241,322.22	
				DESV. STANDAR	\$17,488.19	
				COEF. VARIACION	7.25%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$240,000.00	AREA	96	TOTAL	\$23,040,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,270,000.00	AREA	82	TOTAL	\$104,140,000.00
VALOR TOTAL		\$127,180,000.00				

Observaciones:

El valor del metro cuadrado adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Morroa.

Enlaces:

1.-Oferta tomada en visita

2.-Oferta tomada en visita

3.-Oferta tomada en visita

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	82
Área construida vendible	82
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$132,225,820
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,510
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	7.14 %
Fitto y corvin %	21.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,271,142
Valor adoptado depreciado	\$1,270,000
Valor total	\$104,140,000

Observaciones: El valor de reposicion a nuevo fue tomado de la revista construdata edición 211 Costos Barranquilla prototipo de vivienda VIP.

Plano

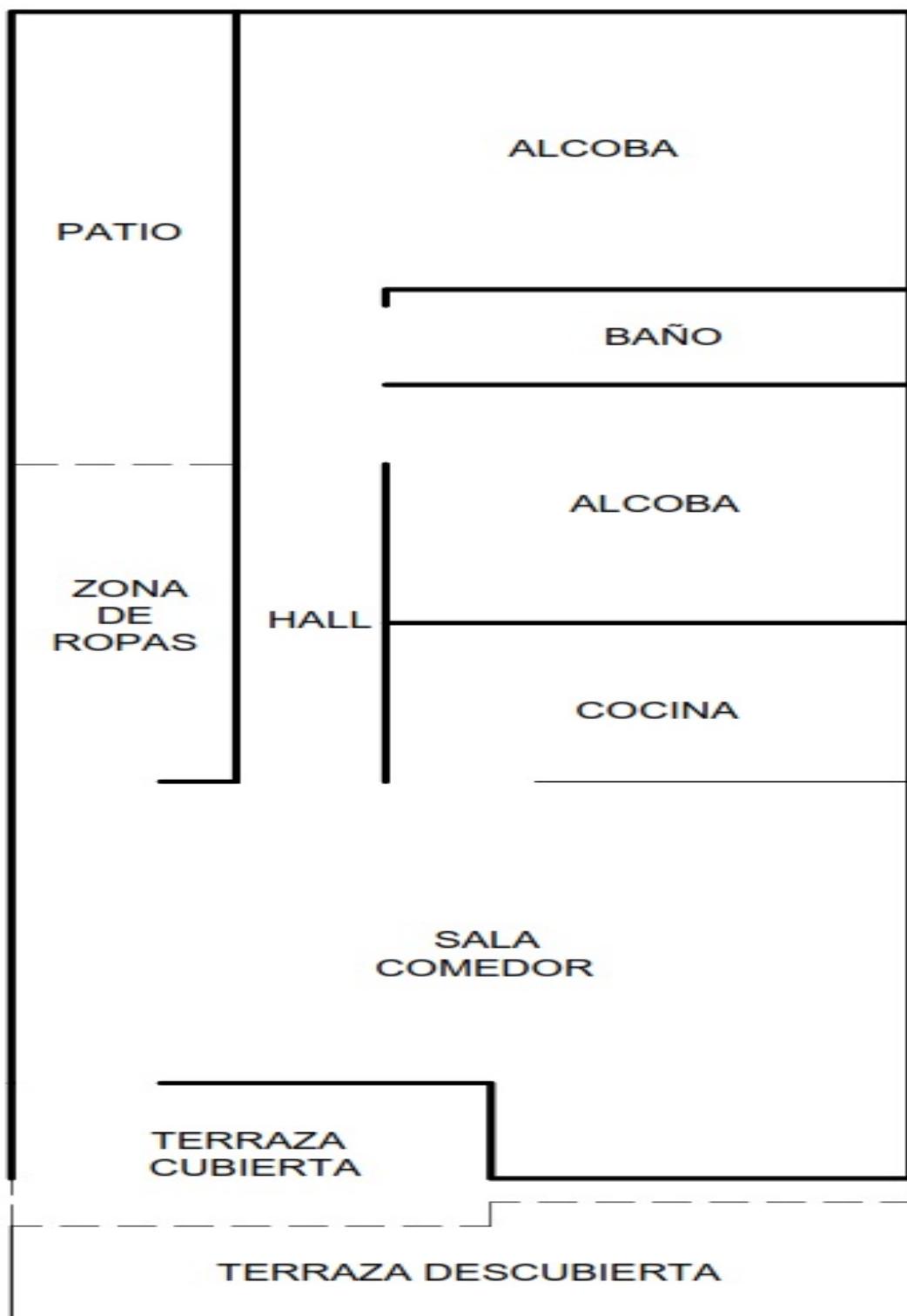


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



**FINAL DEL INFORME CONCEPTO DE VALOR
LRCAJA-88035450**



PIN de Validación: b3d7laee



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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, 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-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra Actualizado 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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d7laee



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



autorregulador nacional de asociaciones
http://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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
05 Feb 2020

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: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d7laee



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



autorregulador nacional de avaluadores
https://anana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 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
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b3d7laee



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



Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-88035450 M.I.: 342-47500
05 Feb 2020 | Régimen
Régimen Académico

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

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

Ciudad: COROZAL, SUCRE
Dirección: CALLE 31 # 21 - 40 SAN MIGUEL
Teléfono: 3013157532
Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito 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 Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786



PIN de Validación: b3d70aee



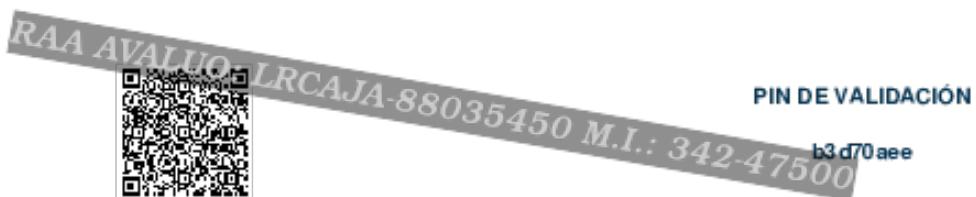
<https://www.raa.org.co>



autorregulador nacional de avaluadores
http://anav.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 640

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al dia 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 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.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal