



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-74302877

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|--|
| CLIENTE | FERNANDO ALBERTO MOLINA HERNANDEZ | FECHA VISITA | 18/08/2023 |
| NIT / C.C CLIENTE | 74302877 | FECHA INFORME | 24/08/2023 |
| DIRECCIÓN | CALLE 10 21-39 BARRIO LOS COMUNEROS EDIF SCALA 10 P.H. AP 202 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 9 años |
| BARRIO | Los comuneros | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bucaramanga | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Santander | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | TADEO PINZON RINCON | | |
| IDENTIFICACIÓN | 79367185 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------|------------------------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | ORDONEZ UPEGUI LUZ ADRIANA Y OTRO | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 788 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | Segunda de Bucaramanga | FECHA | 26/02/2014 |
| CIUDAD ESCRITURA | Bucaramanga | | DEPTO | Santander | |
| CEDULA CATASTRAL | 6800101060000072090290000036 | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | N/A | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO SCALA 10 P. H. | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 246.000 | VRxM2 | 4.75 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 1.8148 | | | | |

| | |
|------------------|------------|
| M. INMOB. | N° |
| APTO 202 | 300-372913 |

OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento localizado en la CALLE 10 No. 21-39 EDIFICIO SCALA 10 APTO 202, Cuenta con servicios públicos y con el parqueadero No. 38 de usos exclusivos.

EXCLUSIVO:
Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropas | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | SI | Sencillo | SI |
| Cubierto | SI | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | NO |
| IntegralAla | NO | | | | |
| Vivienda | | | | | |

ACABADOS

| 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. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| DISTRIBUCIÓN COMUNAL | | | | | |
|----------------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | Si | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 154 618 042 18

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154.618.042.00

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: LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación: Afectación de vivienda. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

NOMBRES Y FIRMAS

 **LOS Rosales**
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 60 |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | Común uso exclusivo |

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
ACUERDO 011 DEL 2014
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|---------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 55.80 | AREA | M2 | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 51.77 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 65.101.000.00 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 51.77 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 51.77 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 10 21-39 BARRIO LOS COMUNEROS EDIF SCALA 10 P.H. AP 202 | Los comuneros | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 105, fecha: 20/01/2014, Notaría: Segunda de Bucaramanga y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | | Distancias aprox. | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | |
| Asistencial | Bueno | 100-200 | |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 | |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | |
| Transporte Público | | | |
| Acueducto | | SI | SI |
| Alcantarillado | | SI | SI |
| Energía Eléctrica | | SI | SI |
| Gas Natural | | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |

Impacto Ambiental

| | | | | |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | pórticos |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 11 |
| Nº de Sótanos | 1 |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 91 |
| Estructura | Mixto |
| Material de Construcción | mixtas |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CALLE 10 21-39 BARRIO LOS COMUNEROS EDIF SCALA 10 P.H. AP 202 |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2014 |

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---|-------|--------|----------------|-------------|---|
| Area Privada | APARTAMENTO 202 | 51.77 | M2 | \$2,986,634.00 | 100.00% | \$154,618,042.18 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$154,618,042.18 |
| Valor en letras | Ciento cincuenta y cuatro millones seiscientos dieciocho mil cuarenta y dos Pesos Colombianos | | | | | |
| | | | | | | TOTAL COMERCIAL \$154,618,042.18 |
| | | | | | | OFERTA Y DEMANDA |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Apartamento localizado en laCALLE 10 No. 21-39 EDIFICIO SCALA 10 APTO 202, Cuenta con servicios públicos y con el parqueadero No. 38 de usos exclusivo. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

Jurídica: LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación: Afectación de vivienda.

Garaje: El apartamento cuenta con el uso exclusivo del garaje N.º 38 asignado en la escritura.

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 es vehicular y al inmueble es peatonal.

Propiedad horizontal: Escritura: 105, Fecha escritura: 20/01/2014, Notaría escritura: Segunda de Bucaramanga, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 246.000, Total unidades: 60, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Muros estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina semi integral, enchapada en zona de salpicadero, mesón en granito, muebles superiores e inferiores en madera, lavaplatos en acero inoxidable, estufa y campana extractora empotrada, baños enchapados con aparatos sanitarios en línea sencilla y con división en ducha en acrílico, habitaciones con closet y 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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--|------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1 | EDIFICIO SCALA 10 P.H., APTO 703 | 7 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,862,523.54 | 3138870166 Seños Oscar |
| 2 | EDIFICIO SCALA 10 P.H., APTO PISO 8 | 8 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,862,523.54 | (607) 6808776 |
| 3 | BARRIO LOS COMUNEROS, APTO PISO 6 | 6 | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$3,230,000.00 | 302 2355054 |
| 4 | CARRERA 19 CON CALLE 8, BARRIO LOS COMUNEROS, EDIFICIO | 5 | \$148,000,000 | 0.95 | \$140,600,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,991,489.36 | 3142208031 Señor José Agustín Pérez |
| Del inmueble | | 202 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 9 | 57.10 | 53.10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,862,523.54 |
| 2 | 9 | 57.10 | 53.10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,862,523.54 |
| 3 | 5 | 52.00 | 50.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,230,000.00 |
| 4 | 5 | 47.00 | 47.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,991,489.36 |
| 9 años | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,986,634.11 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$173,260.30 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.80% |

| | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,159,894.41 | TOTAL | \$163,587,733.72 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,813,373.81 | TOTAL | \$145,648,362.03 |
| VALOR TOTAL | | \$154,618,042.18 | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11440_archivopdflinks.html

2 -<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/comuneros/bucaramanga/6729676>

3 -<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-comuneros-2-habitaciones-1-haros-1-narales/12783-M3713710>

4 -https://www.bienesonline.co/ficha-apartamento-venta-bucaramanga-santander_APV153832.php

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 10 21-39 BARRIO LOS COMUNEROS EDIF SCALA 10
P.H. AP 202 | Los comuneros | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

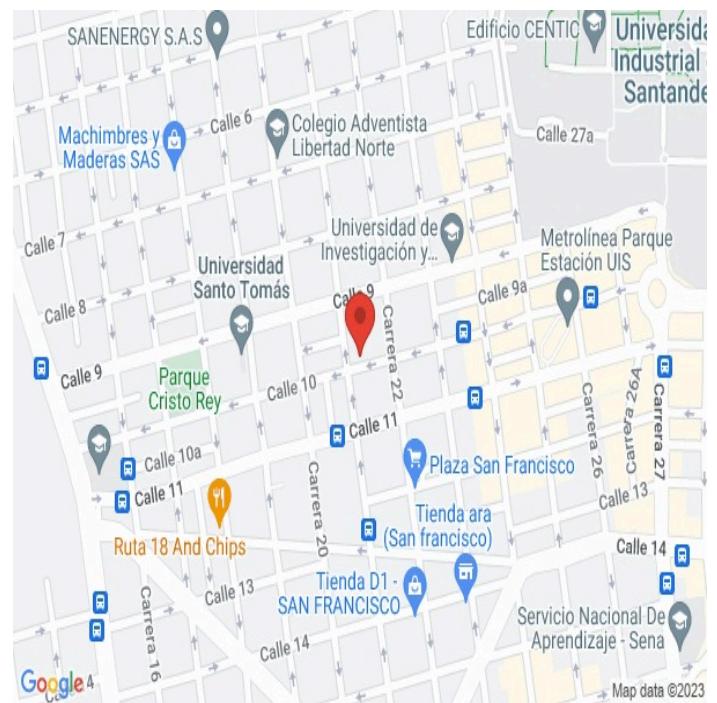
Latitud: 7.1369323127484146

Longitud: -73.12587030272795

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 8' 12.9546''

Longitud: 73° 7' 33.132''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Acceso al edificio



acceso al parqueadero



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Puerta Hab principal



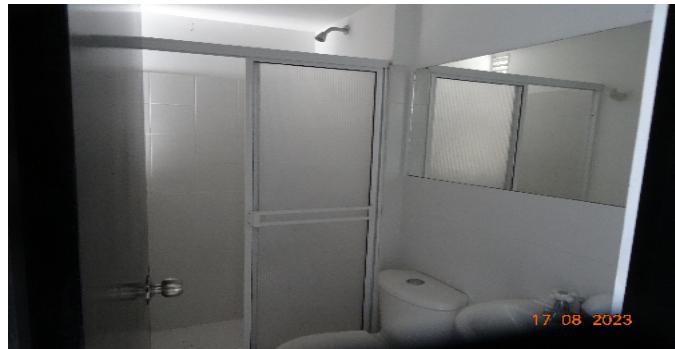
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



AscensorCJ



Saln SocialCJ



Terrazas CJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-74302877



PIN de Validación: acdc0a5d



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avalador 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: acdc0a5d



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 Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CLL 158 # 23-60 TORRE 5, APTO 303, CONDOMINO TAYRONA II

Teléfono: 314 2863996

Correo Electrónico: tadeopinzonr@yahoo.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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: acdc0a5d



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

acdc0a5d

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 Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal