



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102362791

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YEIMER EVERY FLOREZ MELO	FECHA VISITA	17/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1102362791	FECHA INFORME	03/11/2023
DIRECCIÓN	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	Estrato 2	REMODELADO	
CIUDAD	URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cáchara	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Norte de Santander	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	TADEO PINZON RINCON		
	79367185		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OLGA MARIA MELO MELO		
NUM. ESCRITURA	270 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Única de Cáchara
CIUDAD ESCRITURA	Cáchara	DEPTO	FECHA
CEDULA CATASTRAL	010000430014000		30/12/2015
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica.		
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2

M. INMOB.	N°
CASA	261-51219

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 de la URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II, del municipio de CÁCHARA, departamento de NORTE DE 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 90,00 m² acordes con la documentación suministrada, un área construida de 39,00 m² declarados y 73,50 m² medida en visita técnica al inmueble.

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

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,048,880.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 46,308,277.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial.
Uso Compatible Según Norma	Sin información.
Uso Condicionado Según Norma	Sin información.
Uso Prohibido Según Norma	Sin información.

Área Lote	90.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular.	Fondo	15.00
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	No Aplica.

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 033 del 19 de diciembre del 2000
Antejardín	
Uso principal	Residencial.
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00	AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA CONSTRUIDA	M2	39.00	AREA CONSTRUIDA	M2	39.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	3.091.000.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.00	AREA DE TERRENO	M2	90.00
AREA PISO 1	M2	73.50	AREA PISO 1	M2	73.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene		Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II

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	2008

Comentarios de estructura

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

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 de Terreno		90.00	M2	\$374,932.00	42.15%	\$33,743,880.00
Area Construida	PISO 1	73.50	M2	\$630,000.00	57.85%	\$46,305,000.00
TOTALES					100%	\$80,048,880.00
Valor en letras	Ochenta millones cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$80,048,880.00**
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: Se trata de una CASA localizada en la CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 de la URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II, del municipio de CACHIRA, departamento de NORTE DE 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 90,00 m² acordes con la documentación suministrada, un área construida de 39,00 m² declarados y 73,50 m² medida en visita técnica al inmueble.

Jurídica: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje o depósito integral a la casa.

Entorno: NOTA DE 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: NOTA 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. **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.

Dependencia: NOTA DEPENDENCIAS: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: NOTA DE ACABADOS: Muros estucados y pintados, cubierta en fibrocemento, sin cielo raso, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla, sin división en ducha y sin puerta, 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 valuaria 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa urbana, Barrio 2 municipio La Esperanza	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	Luz Dary Rojas	70.00	50.00	\$619,807	\$30,990,350
2	Casa urbana, municipio San Cayetano	\$64,000,000	0.95	\$60,800,000	6075718371 / 3176367253 Att. Luz Marina Buitrago Inmobiliaria Rentabien	59.75	59.75	\$638,719	\$38,163,460
3	Casa urbana, municipio San Cayetano	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	6075718371 / 3176367253 Att. Luz Marina Buitrago Inmobiliaria Rentabien	83.81	85.00	\$570,284	\$48,474,140
4	Casa urbana, municipio San Cayetano	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	6075718371 / 3176367253 Att. Luz Marina Buitrago Inmobiliaria Rentabien	59.75	59.75	\$638,719	\$38,163,460
5	Lote urbano, municipio de San Cayetano	\$30,000,000	0.97	\$29,100,000	6075830897 Inmobiliaria Provese	84.50	0.00	\$0	\$0
Del inmueble					90.00	73.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,009,650	\$371,566	1.0	1.0	1.00	\$371,566
2	\$22,636,540	\$378,854	1.0	1.0	1.00	\$378,854
3	\$32,275,860	\$385,108	1.0	1.0	1.00	\$385,108
4	\$23,586,540	\$394,754	1.0	1.0	1.00	\$394,754
5	\$29,100,000	\$344,379	1.0	1.0	1.00	\$344,379
					PROMEDIO	\$374,932.13
					DESV. STANDAR	\$19,083.11
					COEF. VARIACION	5.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$374,932.00	AREA	90.00	TOTAL	\$33,743,880.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$630,000.00	AREA	73.50	TOTAL	\$46,305,000.00

VALOR TOTAL	\$80.048,880.00
-------------	-----------------

Observaciones:

Teniendo en cuenta que en el municipio de Cachira, en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo no se encontró oferta de mercado inmobiliario, ni en sitio, ni en internet, ni por referidos, se optó por hacer la investigación de mercado inmobiliario por internet en municipios con características similares.

La oferta 1 se ubica en el municipio de La Esperanza, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropa, tres habitaciones sin closet y un baño. La oferta 2 y 4 se ubican en el municipio de San Cayetano, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropa, dos habitaciones sin closet y un baño, casas terminadas, estucadas y pintadas, zonas húmedas con enchape, cubierta en fibrocemento y pisos en cerámica a excepción de la oferta 4 que están en cemento rústico. La oferta 3 se trata de una casa de 2 pisos de altura, ubicada en San Cayetano, consta de sala - comedor, cocina sencilla, patio con zona de ropa, tres habitaciones sin closet y un baño, casa terminada, estucada y pintada, zonas húmedas con enchape, cubierta en fibrocemento y pisos en cerámica. La oferta 5 se trata de un lote en desarrollo en el municipio de San Cayetano.

Enlaces:

1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1348074646094286/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browsing_serper%3Aa74fb47a-cc10-441d-adb8-01e85ba8f385

2.-
<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-cayetano/san-cayetano/8007828>

3.-
<https://rentabien.com.co/detalle/11011/casa-en-venta-en-san-cayetano/?code=2379233>

4.-
<https://rentabien.com.co/detalle/11616/casa-en-venta-en-san-cayetano/?code=2585219>

5.-
<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1931173>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 8 No. 1W - 34 LOTE No. 39 URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II | URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE II | Cachira | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.738094

Longitud: -73.050842

COORDENADAS (DMS)

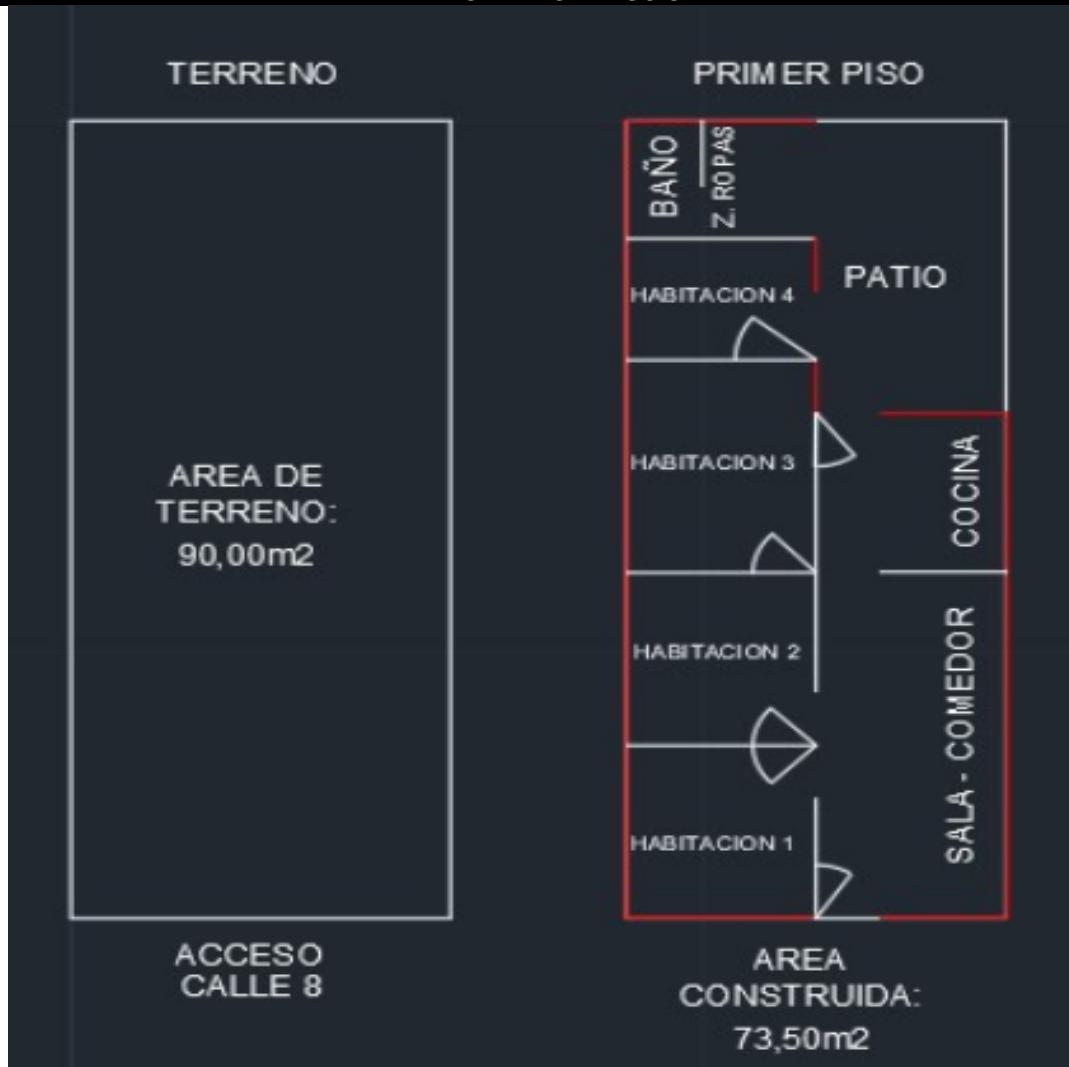
Latitud: 7° 44' 17.1384''

Longitud: 73° 3' 3.0312''



Imagery ©2023 CNES / Airbus, Maxar Technologies

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua

Nota: En el municipio no hay instalados micromedidores del consumo de acueducto.

El servicio de acueducto se paga por cargo fijo.



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

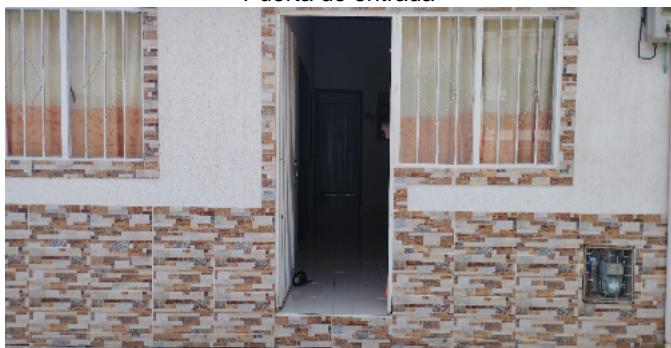


Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



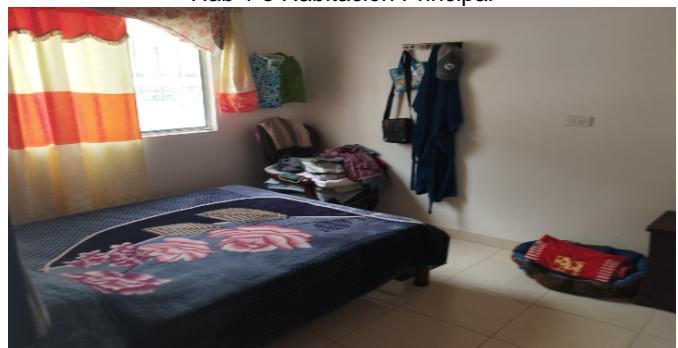
Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



Baño Social 1



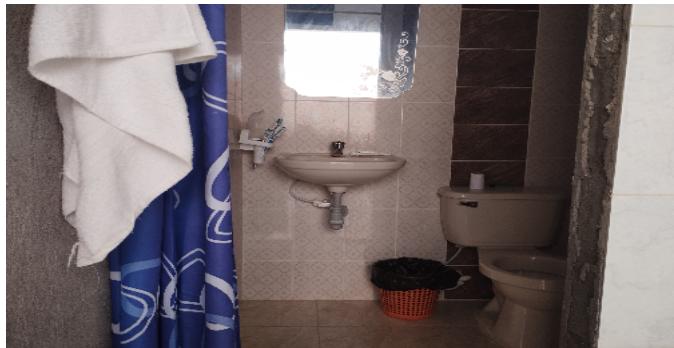
Detalle de acabados



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos
INMUEBLE
Un LOTE DE TERRENO ubicado en la URBANIZACIÓN CAMPO
ALEGRE, del perímetro Urbano del Municipio de Cáchira, distinguido
como lote No. TREINTA Y NUEVE (39) SIN DIRECCIÓN con una
extensión de NOVENTA (90) METROS CUADRADOS y determinado
por los siguientes linderos individuales así: _____
L I N D E R O S
POR EL FRENTE EN SEIS (6) METROS CON LA CALLE 8 _____
POR EL FONDO EN SEIS (6) METROS CON LOTE NUMERO 47 _____
POR EL LADO DERECHO ENTRENDRO EN QUINCE (15) METROS
CON LOTE No. 38 _____
POR EL LADO IZQUIERDO ENTRANDO EN QUINCE (15) METROS
CON LOTE No. 40 _____

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CACHIRÁ
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 23092518883093052 Nro Matrícula: 261-51219

Página 1 TURNO: 2023-3256

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 03:16:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASITA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 281 - CACHIRÁ, DEPART: NORTE DE SANTANDER, MUNICIPIO: CACHIRÁ, VEREDAS: CACHIRÁ
FECHA APERTURA: 15-05-2008 RADICACIÓN: 2006-2316 CON: RESOLUCIÓN DE: 11-05-2008
CÓDIGO CATASTRAL: 5412801000000004300140000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRES:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CÁRIDA Y LINDEROS
ANCHO: 100.00 LARGO: 100.00 MÉTRICOS, EN 05 MTS CON LA CALLE 8, POR EL FONDO, EN 05 MTS CON EL LOTE NO.47, POR EL LADO DERECHO, ENTRANDO EN 75 MTS CON EL LOTE NO.39, POR EL LADOIZquierdo, ENTRANDO EN 15 MTS CON LOTE NO.45

**SUPERINTENDENCIA
NOTARIADO
CACHIRÁ**

La guarda de la le pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS - METROS CUADRADOS - CENTÍMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS - CENTÍMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS - CENTÍMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

01 - 29-10-2023 ESCRITURA 80 DEL 15-05-2003 NOTARIA UO DE CACHIRÁ ENGLORE A: MUNICIPIO DE CACHIRÁ NORTE DE SANTANDER 02 - 29-10-2003 ESCRITURA 60 DEL 15-05-2002 NOTARIA UNICA DE CACHIRÁ COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: REYES MONTALVAN LUIS ERNESTO A: MUNICIPIO DE CACHIRÁ NORTE DE SANTANDER 03 - 21-07-1995 ESCRITURA 167 DEL 21-07-1995 NOTARIA 2 DE OCAYA OTROS DIFERENTES A: MUNICIPIO DE CACHIRÁ NORTE DE SANTANDER 04 - 21-07-1995 ESCRITURA 168 DEL 21-07-1995 NOTARIA 2 DE OCAYA OTROS DIFERENTES

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 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, 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 él 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-1102362791



PIN de Validación: b04e0a84



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



ANAL
www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b04e0a84

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: b04e0a84



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

b04e0a84

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal