



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-13571786

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ORLANDO RODRIGUEZ MORENO	FECHA VISITA	11/09/2023				
NIT / C.C CLIENTE	13571786	FECHA INFORME	15/09/2023				
DIRECCIÓN	CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	28 años				
BARRIO	CHAPINERO	REMODELADO					
CIUDAD	BarrancaBermeja	OCCUPANTE	Arrendatario				
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa				
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON						
IDENTIFICACIÓN	79367185						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	VERGARA AMAYA EZEQUIEL						
NUM. ESCRITURA	1864 Escritura	#NOTARIA	Primera del Circulo de Barrancabermeja	FECHA	09/08/2022	M. INMOB.	Nº
Propiedad						Lote No. 42.	303-45997
CIUDAD ESCRITURA	BarrancaBermeja	DEPTO	Santander				
CEDULA CATASTRAL	808101040000621000600000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la CARRERA 36 No. 50A-23 del barrio CHAPINERO, del municipio de BARRANCABERMEJA, departamento 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 92,10 m² acordes con la documentación suministrada y un área construida de 74,29 m² medida en la visita técnica al inmueble. **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.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Sencillo	Regular
Carpintería	Sencillo	Regular

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
		Aire	No	Sauna	No
Teatrino					

VALOR COMERCIAL \$ COP 85,558,500.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 44,575,979.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe contar con acabados por ser usada, pisos y enchapes en zona de ducha de baño.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial Neto
Uso Compatible Según Norma	Comercio Liviano y/o al detal - Comercio de primera necesidad y Dotacional.
Uso Condicionado Según Norma	S.I.
Uso Prohibido Según Norma	Comercio y servicios técnicos especializados y Dotacional.
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza Baja.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza Baja.
Suelos De Proteccion	No Aplica.
Patrimonio	No Aplica.

Área Lote	92.10	Frente	6.00
Forma	Rectangular.	Fondo	17.25
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 033 de marzo 1 de 2022
Antejardín	1.50
Uso principal	Residencial Neto
Altura permitida pisos	2,5 pisos
Aislamiento posterior	3.00
Indice de ocupación	0.80
Indice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.10	AREA DE TERRENO	M2	92.00
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	78.00
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	29.070.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.10	AREA DE TERRENO	M2	92.10
AREA PISO 1	M2	74.29	AREA PISO 1	M2	74.29

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

	Sector	Predio
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:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Regular
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO

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	1995

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		92.10	M2	\$445,000.00	47.90%	\$40,984,500.00
Area Construida	PISO 1	74.29	M2	\$600,000.00	52.10%	\$44,574,000.00
TOTALES					100%	\$85,558,500.00
Valor en letras	Ochenta y cinco millones quinientos cincuenta y ocho mil quinientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$85,558,500.00
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 laCARRERA 36 No. 50A-23del barrio CHAPINERO, del municipio de BARRANCABERMEJA, departamento 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 92,10 m² accordes con la documentación suministrada y un área construida de 74,29 m² medida en la visita técnica al inmueble. **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.

Garaje: NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

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 es vehicular y al inmueble es peatonal.

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 0, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 2, 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. Nota: Dos (2) habitaciones comparten un (1) baño.

Acabados: NOTA DE ACABADOS: Muros pañetados y pintados, sin cielo raso, pisos en cemento afinado, cocina sencilla, sin enchape, mesón en cerámica, con muebles superiores, lavaplatos en acero inoxidable, sin estufa, sin horno, sin campana extractora, baños pañetados, sin enchape, aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, una habitación con closet, dos habitaciones sin closet y puertas metálicas.

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, Barrio Chapinero	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3202706181 Moviliaria	90.00	175	\$500,000	\$87,500,000
2	Calle 52a No. 38b-04 Barrio Chapinero	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3124767219 / 3046649375 Señora Yesenia	142.00	149.10	\$500,000	\$74,550,000
3	Calle 52 No. 36B-77 Barrio Chapinero	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3176811749 Señora Luz Nelly	181.00	132.00	\$500,000	\$66,000,000
4	Calle 50 No. 15-02 Barrio Candelaria	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	6076813300 Inmobiliaria Roberto Ogliastrí	125.00	125.00	\$950,000	\$118,750,000
Del inmueble						92.10	74.29		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$400,000	1.0	1.0	1.00	\$400,000
2	\$72,700,000	\$511,972	1.0	.90	0.90	\$460,775
3	\$95,500,000	\$527,624	1.0	.90	0.90	\$474,862
4	\$61,750,000	\$494,000	1.0	.90	0.90	\$444,600
				PROMEDIO	\$445,059.13	
				DESV. STANDAR	\$32,484.44	
				COEF. VARIACION	7.30%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$445,000.00	AREA	92.10	TOTAL	\$40,984,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	74.29	TOTAL	\$44,574,000.00
VALOR TOTAL		\$85,558,500.00				

Observaciones:

Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo, ya que se ubican dentro del mismo sector, barrio Chapinero a excepción de la oferta 4 que se ubica en el barrio Candelaria, barrio colindante con similares características del sector, la oferta 1 tiene frente sobre vía peatonal y las ofertas 2, 3 y 4 con frente sobre vía vehicular por lo que se aplicó factor de homologación con ubicación. Todas las ofertas se ubican en estrato 1, con acceso a servicios públicos básicos como acueducto, energía eléctrica y gas natural.

Las ofertas 2 y 3 se ubicaron en terreno; sin embargo, se encontró publicada la oferta 3 con un valor diferente al informado telefónicamente, se adjunta link para efectos de observar los acabados del inmueble. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barrancabermeja-miraflores-3-habitaciones-3-banos/223-M4458622>

Enlaces:

1-<https://moviliaria.co/barrancabermeja/casa-venta-chapinero-barrancabermeja-467>

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-candelaria-barrancabermeja-2783615>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 36 No. 50A-23 BARRIO CHAPINERO | CHAPINERO |
BarrancaBermeja | Santander

COORDENADAS (DD)

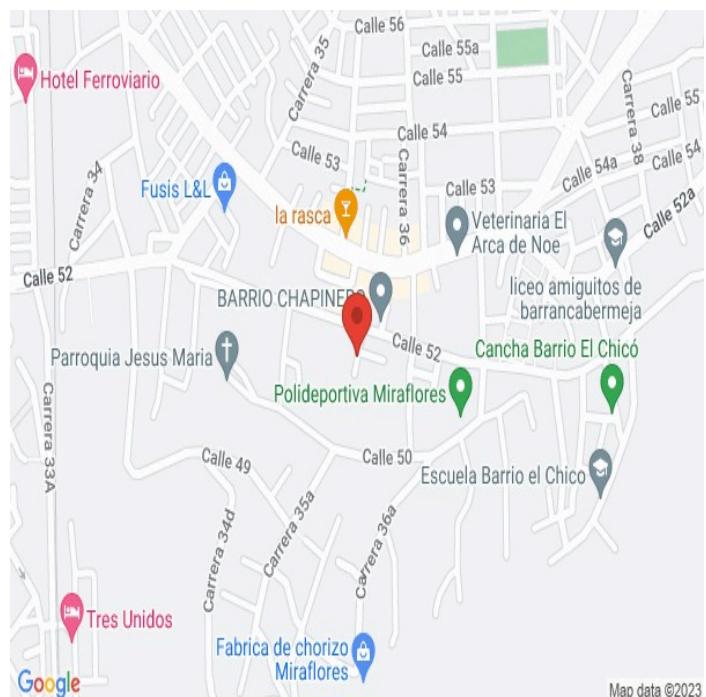
Latitud: 7.061218

Longitud:-73.841891

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 40.3848''

Longitud:73° 50' 30.8076''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

BOSQUEJO PLANTA PRIMER PISO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

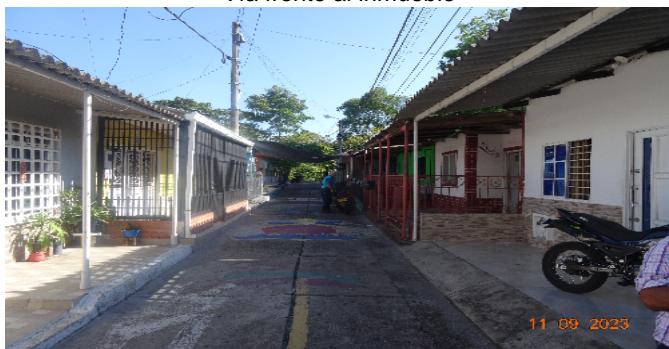
Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



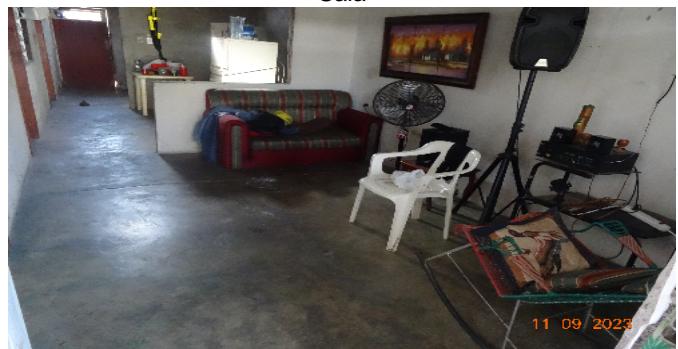
Antejardin



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta Hab principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



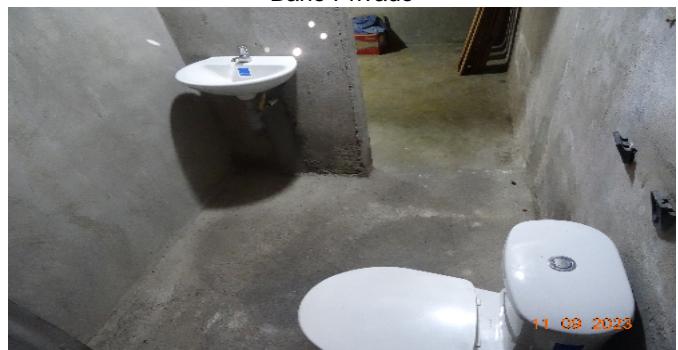
Hab 1 o Habitación Principal



Stencil habit Principal



Baño Privado



Baño Privado



Puerta habitacion 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado 2



Baño Privado 2



Puerta habitacion 3



Areas o Documentos

DE BARRANCABERMEJA tiene en el siguiente inmueble a saber: -.-.-.-
Un lote de terreno marcado con el número 42 y cuya matrícula
inmobiliaria es la número 303-0045997 del plano de la
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Urbanización del Barrio CHAPINERO de esta ciudad de Barrancabermeja, con un área de 92.10 metros cuadrados, inscrito en las listas catastrales con el número 01-04-0621-0006-000 ubicado en LA CARRERA 36 NUMERO 50A-23, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: - - - - -
POR EL NORTE, en extensión de 14.00 metros, con el lote 41; - - -
POR EL SUR, en extensión de 7.00 metros, con el lote 43; - - -
POR EL ORIENTE, en extensión de 6.00 metros, con la carrera 36
y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 6.00 metros, con terrenos
del Barrio. - - - - -

Baño privado 2



Habitación 2



Habitación 3



Areas o Documentos

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-13571786



PIN de Validación: b54a0a6e



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



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: b54a0a6e



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



ANALOGICO
https://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

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: b54a0a6e



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

b54a0a6e

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal