



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-13747336

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILDER ENRIQUE HERNANDEZ MEDINA
NIT / C.C CLIENTE	13747336
DIRECCIÓN	TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON
IDENTIFICACIÓN	79367185

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/10/2023
FECHA INFORME	15/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INES MEDINA DE HERNANDEZ				
NUM.	3752 Escritura De	NOTARIA	Segunda de	FECHA	25/08/2023
ESCRITURA	Propiedad		Bucaramanga		
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68547010000001175000100000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
MANZANA G CASA 15	314-49869

## OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 MANZANA G CASA 15 de la Urbanización PORTAL DEL TALAO, del municipio de PIEDECUESTA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es esquinero con frente sobre vía peatonal y 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 48,00 m² acordes con la documentación suministrada y un área construida de 51,80 m² medida en 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.

## DEPENDENCIAS

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

## 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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 115,643,168.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 51,935,347.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble registra casa en la dirección.

## 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**

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial.
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Industria familiar (grupo I), Centros Funcionales, Institucionales grupo 1,2 - 1,3 - 1,4 - 1,5 - 1,6 - 1,7 - 1,8, Comercio grupo 1 tipo A y B.
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	No especifica.
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	Industrial grupo 2, 3 y 4 y Comercio grupo 4B.

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin amenaza.
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Áreas de erosión laminar leva a moderada.
<b>Suelos De Proteccion</b>	No Aplica.
<b>Patrimonio</b>	No Aplica.

<b>Área Lote</b>	48.00	<b>Frente</b>	4.8
<b>Forma</b>	Rectangular.	<b>Fondo</b>	10.00
<b>Topografía</b>	Plana.	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	1:2

**NORMAS DE USO DE SUELO**

<b>Decreto / Acuerdo</b>	ACUERDO No. 028 DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2003.
<b>Antejardín</b>	No especifica.
<b>Uso principal</b>	Residencial.
<b>Altura permitida pisos</b>	2 pisos.
<b>Aislamiento posterior</b>	3.00 metros.
<b>Índice de ocupación</b>	0.75
<b>Índice de construcción:</b>	1.40
<b>No. De Unidades:</b>	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA CONSTRUIDA	M2	0.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA CONSTRUIDA	M2	46.00
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	27.748.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA PISO 1	M2	38.80
AREA PISO 2	M2	13.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA PISO 1	M2	38.80
AREA PISO 2	M2	13.00

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	100-200
<b>Escolar</b>	Bueno	mas de 500
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	0-100
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	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**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Regular
<b>N° de Pisos</b>	2
<b>N° de Sótanos</b>	
<b>Vida Útil</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	85
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2008

**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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	MANZANA G CASA 15	48.00	M2	\$1,327,176.00	55.09%	\$63,704,448.00
Area Construida	PISO 1	38.80	M2	\$1,002,678.00	33.64%	\$38,903,906.40
Area de Terreno	PISO 2	13.00	M2	\$1,002,678.00	11.27%	\$13,034,814.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$115,643,168.40</b>

Valor en letras

Ciento quince millones seiscientos cuarenta y tres mil ciento sesenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$115,643,168.40**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

15

**Perspectivas de valoración:**

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

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Se trata de una CASA localizada en la TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 MANZANA G CASA 15 de la Urbanización PORTAL DEL TALAO, del municipio de PIEDECUESTA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es esquinero con frente sobre vía peatonal y 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 48,00 m<sup>2</sup> acordes con la documentación suministrada y un área construida de 51,80 m<sup>2</sup> medida en 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.**

**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 asignado.

**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:** 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: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Muros en ladrillo a la vista, cubierta en teja de fibrocemento, sin cielo raso, pisos en cemento afinado, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con 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 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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Transversal 2E No. 1W-23 Mz G Casa 26 Urb. Portal del Talao	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3185440042 Señora Senovia Diaz	48.00	77.00	\$1,002,678	\$77,206,206
2	Transversal 2D No. 1W-20 Mz G Casa 5 Urb. Portal del Talao	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000	3182770519 Señora Epigenia	48.00	48.00	\$1,002,678	\$48,128,544
3	Transversal 2A No. 1W-20 Mz D Casa 5 Urb. Portal del Talao	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3156670612 / 3022430975	48.00	144.00	\$1,125,132	\$162,019,008
4	Transversal No. 1W-39 Barrio El Refugio	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3153886472 Inmobiliaria Casatopo	72.00	72.00	\$1,002,678	\$72,192,816
Del inmueble						48.00	51.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,593,794	\$1,220,704	1.0	1.0	1.00	\$1,220,704
2	\$64,371,456	\$1,341,072	1.0	1.0	1.00	\$1,341,072
3	\$65,980,992	\$1,374,604	1.0	1.0	1.00	\$1,374,604
4	\$98,807,184	\$1,372,322	1.0	1.0	1.00	\$1,372,322
					PROMEDIO	\$1,327,175.51
					DESV. STANDAR	\$72,610.73
					COEF. VARIACION	5.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,327,176.00	AREA	48.00	TOTAL	\$63,704,448.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,002,678.00	AREA	51.80	TOTAL	\$51,938,720.40
VALOR TOTAL	\$115,643,168.40					

## Observaciones:

Todas las ofertas se ubican dentro del mismo sector, con similares características en cuanto a la normatividad urbanística, estrato, pendiente, frente sobre vía peatonal, características constructivas y acceso a servicios públicos básicos. Las ofertas 1, 2 y 3 se ubican dentro de la misma urbanización y la ofertas 4 en la urbanización del frente.

La oferta 1 consta de dos pisos de altura con sala - comedor, cocina sencilla, tres habitaciones y un baño social, cubierta en fibrocemento, con muros estucados y pintados, pisos en cemento afinado, baño con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha.

La oferta 2 consta de un piso de altura con sala - comedor, cocina sencilla, dos habitaciones, una más grande que la otra y un baño social, cubierta en fibrocemento, con muros en ladrillo a la vista, pisos en cemento afinado, baño con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha, básica, tal y como fue entregada por la constructora.

La oferta 3 consta de tres pisos de altura con sala - comedor, cocina sencilla, cuatro habitaciones, principal con baño y un baño auxiliar, cubierta en fibrocemento, con muros estucados y pintados, pisos en cerámica,



baños con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha.

Y la oferta 4 consta de un piso de altura con sala - comedor, cocina sencilla, dos habitaciones y un baño social, cubierta en fibrocemento, con muros estucados y pintados, pisos en baldosín, baño con aparatos sanitarios línea sencilla sin división en ducha.

**Enlaces:**

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-peatonal-en-el-refugio-piedecuesta-72-m2-1066ee76-e74e-4062-85e8-03c8b6730a79>

# REPOSICION

## INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67.16
Area construida vendible	67.16
Valor M2 construido	\$1,488,624
Valor reposición M2	\$99,975,988
Valor reposición presupuesto M2	\$1,488,624
Fuente	Revista Contrudata Edición 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,339,762
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,678
Valor adoptado depreciado	\$1,002,678
<b>Valor total</b>	<b>\$67,339,854</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

TRANSVERSAL 2 D # 1 W - 60 URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO MZ G CASA 15 | URBANIZACIÓN PORTAL DEL TALAO | Piedecuesta | Santander

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.991341439995957

Longitud: -73.06366202301855

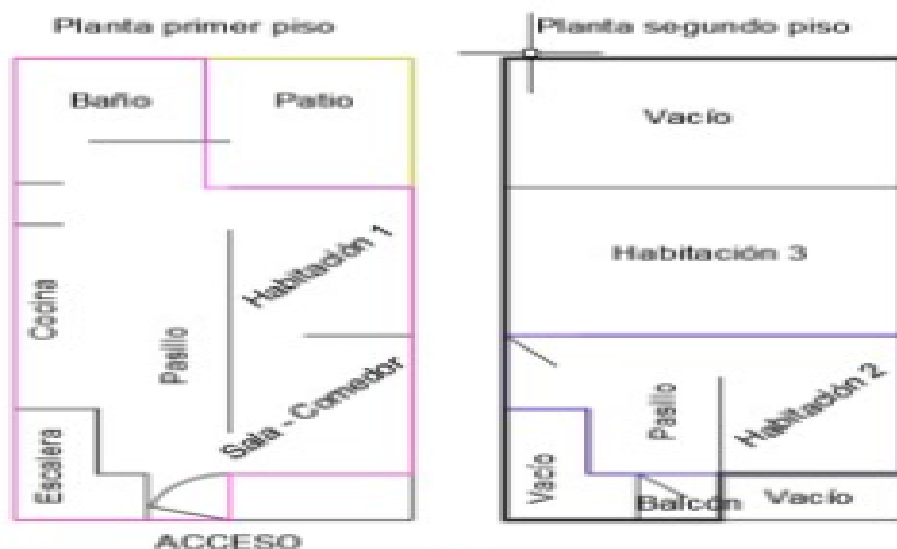
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 28.8276''

Longitud: 73° 3' 49.1826''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



AREAS	M2	
TERRENO		48,00
	48,00	
CONSTRUCCIÓN		51,80
PRIMER PISO	38,80	
SEGUNDO PISO*	13,00	
* En el primer piso no se tienen encuentra el área del patio (7,00 m2), cubierto con materiales no permanentes y en el segundo piso no se tiene en cuenta el área de la habitación 3 (15,36 m2), por estar encerrado con rejas y plástico.		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

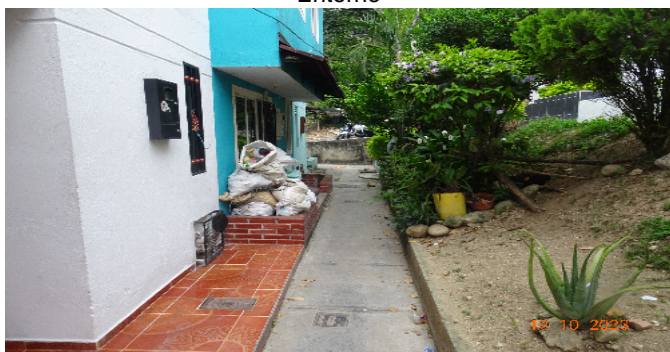
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



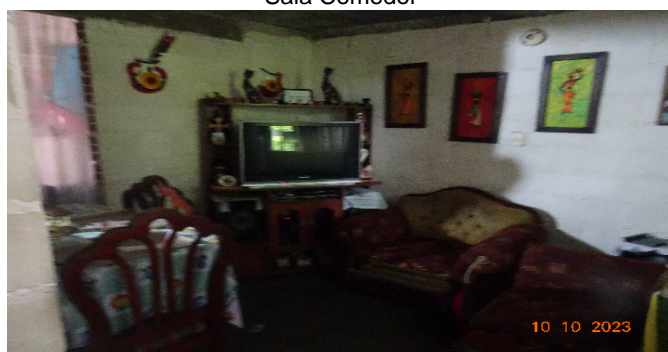
Puerta de entrada



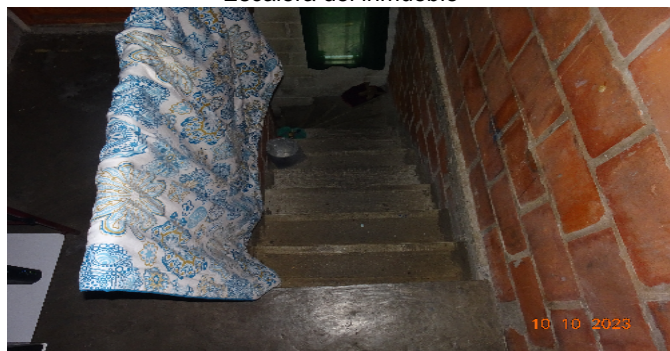
Puerta de entrada



Sala Comedor



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Cocina





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



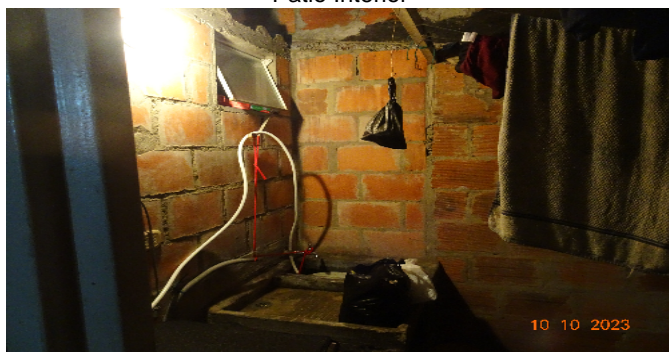
Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Vía de acceso al se



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Fachada lateral izquierda de





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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-13747336



PIN de Validación: b2bc0ab7



<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: b2bc0ab7



## 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: b2bc0ab7



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

**b2bc0ab7**

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

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