



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032369313

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DANILO ALDEMAR DÁVILA OLMO	FECHA VISITA	09/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1032369313	FECHA INFORME	11/10/2023
DIRECCIÓN	CLT: 24 LT 50 KR 12 B 11 11 MZ	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	Villas de Rio	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	1102365271		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MACIAS AROS IVAN					
NUM. ESCRITURA	1101 Escritura De #NOTARIA	19	FECHA	20/03/2023		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Santander			
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta		Santander			
CEDULA CATASTRAL	68547010007220023000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
CASA	314-24289

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es la Casa 50 Manzana 24, ubicada en la Carrera 12B # 11 – 11, Urbanización Villas de Rio del municipio de Piedecuesta departamento de Santander. DIRECCION de acuerdo a CLT 24 LT 50 KR 12 B 11 11 MZ

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

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
Piscinas	No	TerrazaComunal
PlantaElect.	No	Calefaccion
Gar.Visit.	No	Gimnasio
Porteria	No	Tanque
ZonaVerde	No	Shut
Aire	No	Teatrino

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,005,438.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 112,416,845.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE:	Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación #2 del certificado suministrado, declara construcción.

NOMBRES Y FIRMAS	
	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO Perito Actuante C.C: 1102365271 RAA: AVAL-1102365271
	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	60,5	Frente	5,5
Forma	Rectangular	Fondo	11
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1/2

Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 028 de 18 de Diciembre de 2003
Antejardín	Existente
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos y Altillo
Aislamiento posterior	3,0 metros
Índice de ocupación	0,75
Índice de construcción:	1,4
No. De Unidades:	No Aplica

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.5	AREA DE TERRENO	M2	61.0
AREA CONSTRUIDA	M2	86.47	AREA CONSTRUIDA	M2	85.0
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 44.747.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.5	AREA DE TERRENO	M2	60.5
AREA PISO 1	M2	43.3	AREA PISO 1	M2	43.3
AREA PISO 2	M2	43.17	AREA PISO 2	M2	43.17

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	300-400
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	300-400

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO Bueno
Sardineles	NO Bueno
Vías 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	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	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLT: 24 LT 50 KR 12 B 11 11 MZ

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura
Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

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	Lote	60.5	M2	\$770,156.00	29.30%	\$46,594,438.00
Area Construida	Nivel 1	43.3	M2	\$1,300,000.00	35.40%	\$56,290,000.00
Area Construida	Nivel 2	43.17	M2	\$1,300,000.00	35.30%	\$56,121,000.00
TOTALES					100%	\$159,005,438.00

Valor en letras Ciento cincuenta y nueve millones cinco mil cuatrocientos treinta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$159,005,438.00
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: El inmueble objeto de avalúo es la Casa 50 Manzana 24, ubicada en la Carrera 12B # 11 – 11, Urbanización Villas de Rio del municipio de Piedecuesta departamento de Santander. DIRECCION de acuerdo a CLT 24 LT 50 KR 12 B 11 11 MZ

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: Áreas tomadas de Escritura pública N° 3059 con fecha de 01/08/2023 de la notaría 19 de Bogotá D.C, certificado de libertad y tradición N° 314-24289 con fecha de 02/10/2023.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Estructura: Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, 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: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

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	Barrio Cabecera del Llano	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	322-7609681	50	80	\$1,300,000	\$104,000,000
2	Barrio Portal del Valle	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	311-8951849	48	70	\$1,400,000	\$98,000,000
3	Barrio Portal Inperial	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	310-8033308	45	64	\$1,400,000	\$89,600,000
4	Barrio Cabecera del Llano	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	310-8033308	48	90	\$1,300,000	\$117,000,000
Del inmueble					60.5	86.47			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,500,000	\$770,000	1.0	1.0	1.00	\$770,000
2	\$39,750,000	\$828,125	1.0	1.0	1.00	\$828,125
3	\$33,900,000	\$753,333	1.0	1.0	1.00	\$753,333
4	\$35,000,000	\$729,167	1.0	1.0	1.00	\$729,167
					PROMEDIO	\$770,156.25
					DESV. STANDAR	\$42,125.04
					COEF. VARIACION	5.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$770,156.00	AREA	60.5	TOTAL	\$46,594,438.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	86.47	TOTAL	\$112,411,000.00
VALOR TOTAL		\$159,005,438.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano-et-6804364>

2.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/portal-del-valle/piedecuesta/7854170>

3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/escuela-normal-superior/piedecuesta/6555763>

4.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano-et-6550735>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLT: 24 LT 50 KR 12 B 11 11 MZ | Villas de Rio | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

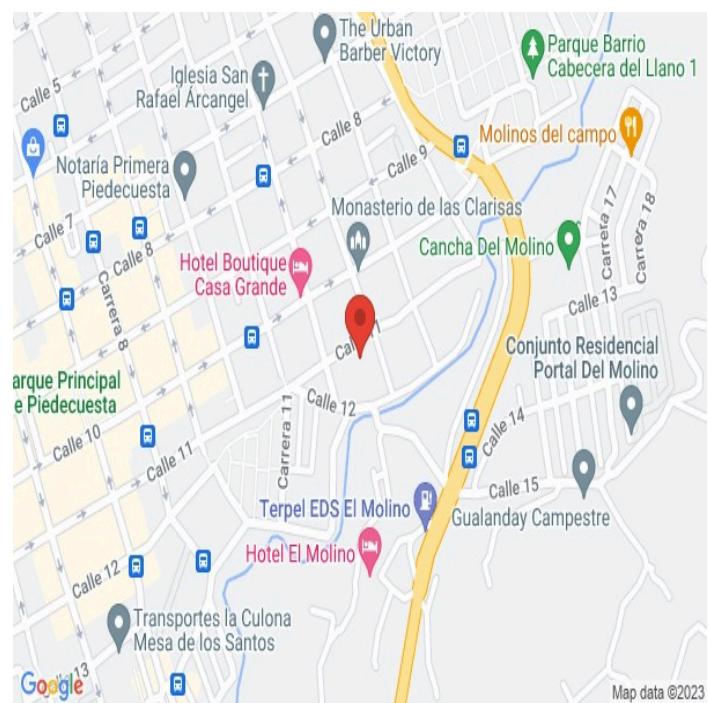
Latitud: 6.986348813442734

Longitud: -73.04511278460672

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 10.8558''

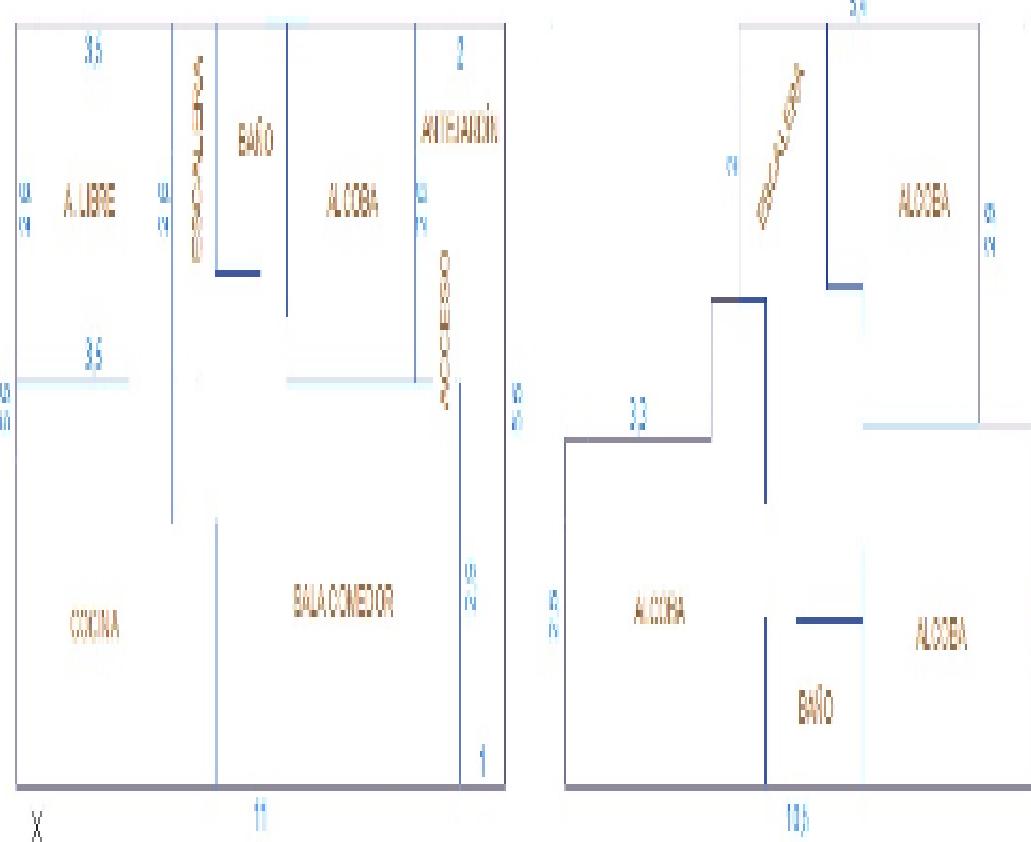
Longitud: 73° 2' 42.4068''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

1º NIVEL

2º NIVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Comedor



Cocina



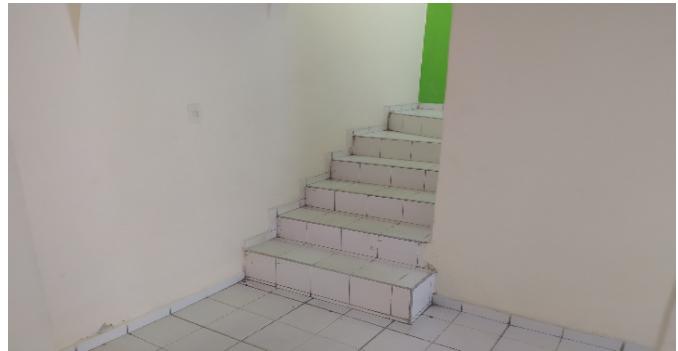
Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1

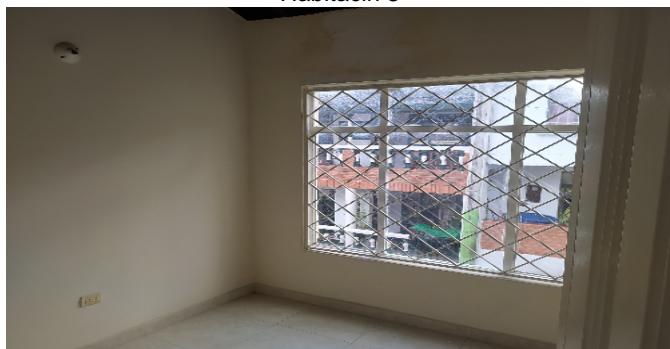


Áreas o Documentos

Hab 1 o Habitacin Principal



Habitación 3



Baño Social 2



Áreas o Documentos

2. LA 1/3 PARTE DEL 50% DEL LOTE DE TERRENO NUMERO DOCE (12), MZ B/19 JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE, UBICADO EN LA CARRERA DOCE B (12 B) NUMERO ONCE TREINTA Y SEIS (11-36) DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA (SANTANDER), con un área de 60.50 M² según el certificado de tradición y libertad

MATRICUL A INMOBILIARIA: 314-24251

CÉDULA CATASTRAL: 01 00 0721 0006 000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

ANOTACION: Nro 062 Fecha: 15-04-2009 Radicacion: 2009-314-6-2727
Doc: ESCRITURA 662 DEL 02-03-2009 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$6,000,000
ESPECIFICACION: OTR0: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO LICENCIA DE CONSTRUCCION DE FECHA FEBRERO 14 DE

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superpágina (p.v.c.)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002781383358435 Nro Matrícula: 314-24289

Página 2 TURNO: 2023-314-1-43018

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 08:35:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

1994. SECRETARIA DE PLANEACION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio; X-Titular de dominio incompleto)

A: MACIAS RUEDA JOSE ANTONIO CCR 2048123 X

A: RUEDA RUEDA HERNANDO CCR 554246 X

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-1032369313



PIN de Validación: ab010a36



<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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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
06 Abr 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

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
26 Feb 2020

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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab010a36



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



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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab010a36

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ab010a36



Fecha de inscripción
26 Feb 2020

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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271.

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.



PIN de Validación: ab010a36



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab010a36

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