



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1038102017

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ENRIQUE ESPEJO CONTRERAS	FECHA VISITA	27/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1038102017	FECHA INFORME	31/10/2023
DIRECCIÓN	Carrera 6 # 13 - 70 Apartamento 301 tercer piso Barrio Hoyo Grande_Unidad Multifamiliar Cárdenes Suarez PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Hoyo Grande	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	1102365271		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	José Rafael Parra Florez						
NUM. ESCRITURA	381 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA	22/02/2019		
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	68547010000130154902						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Unidad Multifamiliar Cárdenes Suarez PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5,36						

M. INMOB.	N°
Apartamento 301	314-61927

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301, ubicado en Carrera # 13 – 70 Unidad Multifamiliar Cárdenes Suarez, Barrio Hoyo Grande del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.

### 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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 111,127,870.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,127,870.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 7 y 8-condición y afectación a vivienda familiar, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### 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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH9
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1015 DEL 24/04/2013 NOT. ÚNICA DE PIEDECUESTA.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.37		AREA	M2	43	
AREA PRIVADA	M2	43.19		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 24.994.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.19		AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.19	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

Carrera 6 # 13 - 70 Apartamento 301 tercer piso Barrio Hoyo Grande\_ Unidad Multifamiliar Cárdenas Suarez PH | Hoyo Grande | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1015, fecha: 24/04/2013, Notaría: Unica y ciudad: Piedecuesta.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

### 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	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Carrera 6 # 13 - 70 Apartamento 301 tercer piso Barrio Hoyo Grande_ Unidad Multifamiliar Cárdenas Suarez PH

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

### Comentarios de estructura

Inmueble en buen estado de conservación. **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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 301	43.19	M2	\$2,573,000.00	100.00%	\$111,127,870.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$111,127,870.00</b>

Valor en letras  
Ciento once millones ciento veintisiete mil ochocientos setenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$111,127,870.00  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

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.

**General:** El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301, ubicado en Carrera # 13 – 70 Unidad Multifamiliar Cárdenas Suarez, Barrio Hoyo Grande del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.

**Jurídica:** LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 7 y 8-condición y afectación a vivienda familiar, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación.

**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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1015, Fecha escritura: 24/04/2013, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 1UND/PH9, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Inmueble en buen estado de conservación. **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:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 1, 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:** 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Palermo	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,520,408.16	315-3731374
2	Barrio Palermo	3	\$165,000,000	0.98	\$161,700,000	0	\$	0	\$	\$2,487,692.31	322-7085164
3	Barrio La Argentina	5	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$2,831,730.77	315-3731374
4	Barrio Junín	1	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000	0	\$	0	\$	\$2,450,000.00	310-2513198
<b>Del inmueble</b>		<b>Hoyo Grande</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,520,408.16
2	8	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,487,692.31
3	7	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,831,730.77
4	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,450,000.00
<b>10 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,572,457.81</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$175,226.27</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.81%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,747,684.08</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$118,672,475.50</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,397,231.54</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$103,536,430.13</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$111,127,870.00</b>			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/palermo-et-ii/piedecuesta/8271897>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/palermo-et-ii/piedecuesta/8132277>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-argentina/piedecuesta/7869562>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10190963>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Carrera 6 # 13 - 70 Apartamento 301 tercer piso Barrio Hoyo Grande\_Unidad Multifamiliar Cárdenas Suarez PH | Hoyo Grande | Piedecuesta | Santander

### COORDENADAS (DD)

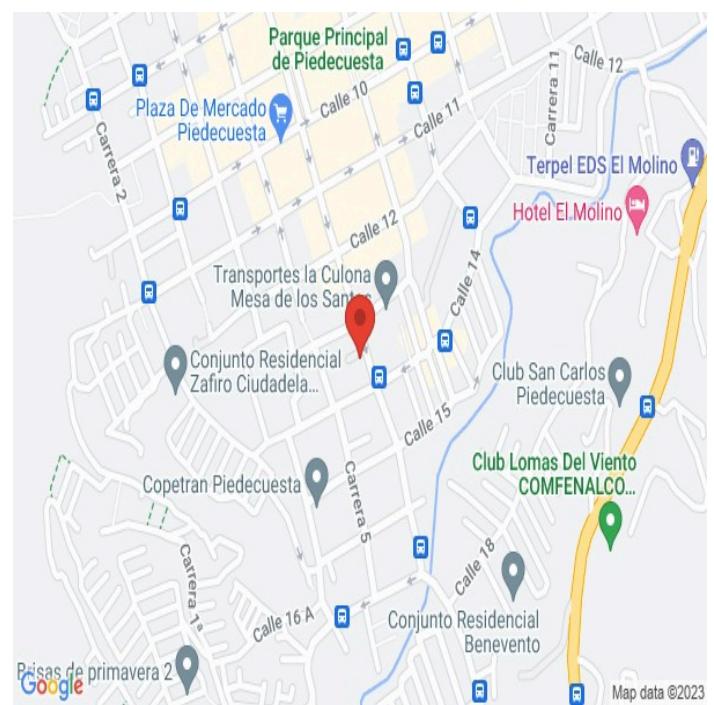
**Latitud:** 6.982133806473757

**Longitud:** -73.05006532505564

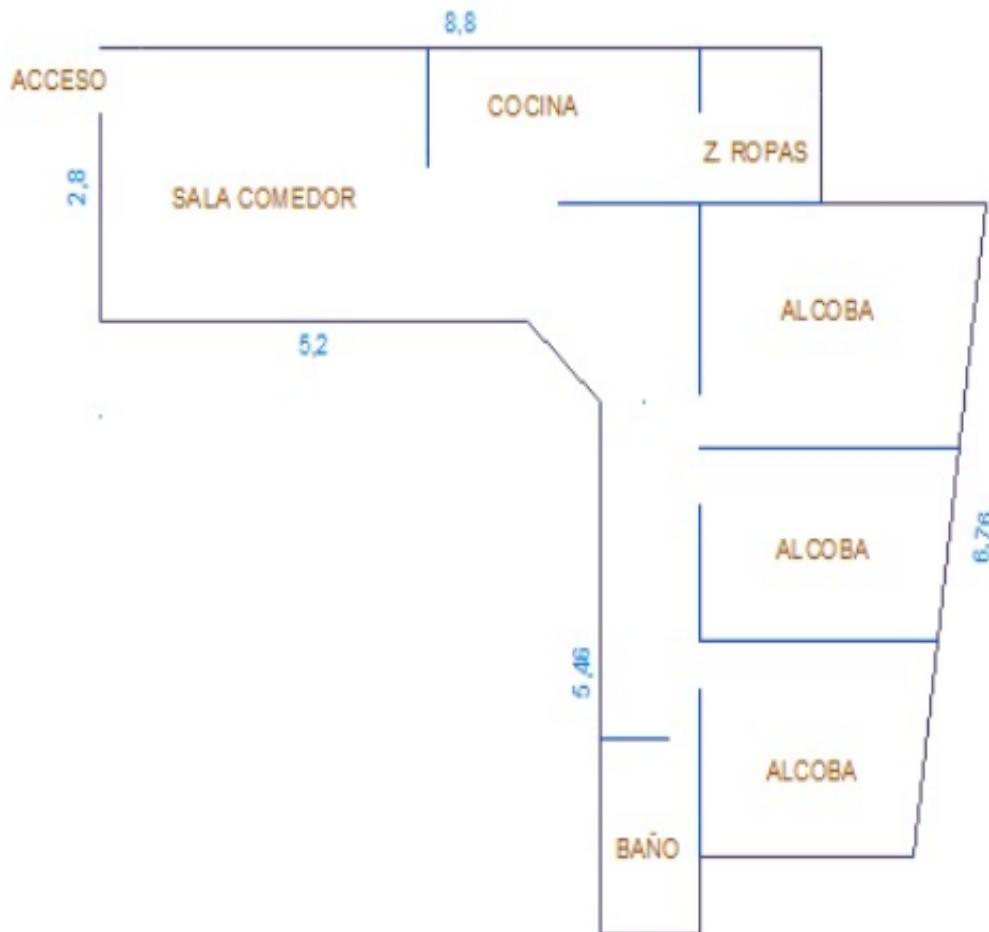
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 58' 55.6824''

**Longitud:** 73° 3' 0.234''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



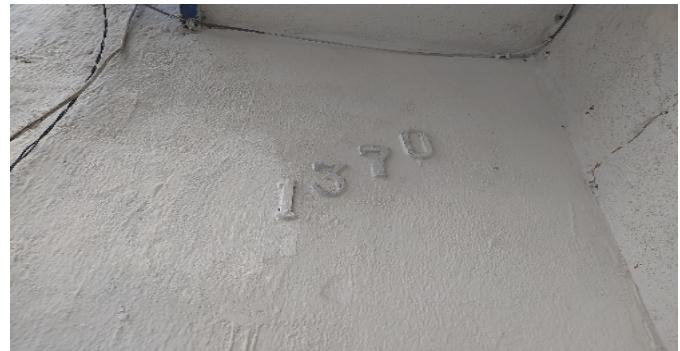
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

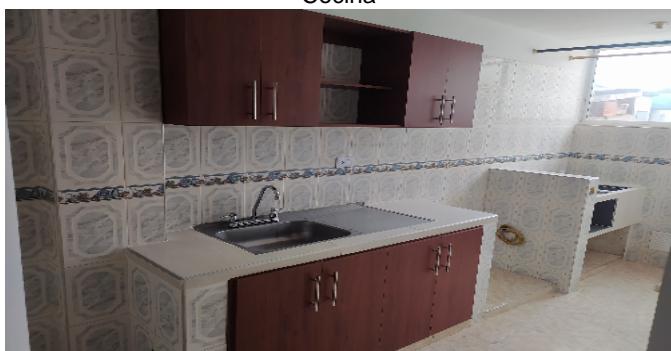
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## Habitación 2



## Habitación 3



### Habitación 3



## Áreas o Documentos

**COMPLEMENTACION:**  
11-04-2002 ESCRITURA 0296 DEL 09-04-2002 NOTARIA 1 DE GARZON Aclaracion de: QUIMBYA MORALES RUBEN DARIO, A: ASOCIACION DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL Y EL HABITAT ASOCIATIVO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 40337.-11-04-2002 ESCRITURA 0168 DEL 25-05-2002 NOTARIA 1 DE GARZON NODO DE ADQUIRIR, COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 30,000,000.00 DE QUIMBYA MORALES RUBEN DARIO, A: ASOCIACION DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL Y EL HABITAT ASOCIATIVO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 40337.-12-06-2005 ESCRITURA 0396 DEL 13-05-2004 NOTARIA 1 DE GARZON COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 11,000,000.00 DE: FALLA HOS HERNANDO, A: QUIMBYA MORALES RUBEN DARIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40337.-ESCRITURA 400 DEL 17-SEP-1992 NOTARIA UNICA DE GIGANTE REGISTRADA EN 18-NOV-1998 POR ADJUDICACION EN SUCION DE: HERRERA SEGURA MARIA LUCIA, A: FALLA HOS HERNANDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36858. SENTENCIA SN DEL 07-SEP-1963 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE GARZON REGISTRADA EL 20-JAN-1967 POR APROBACION DE LA PARTICION DE LOS BIENES DE LA SUCION DE: MARIA LUISA SEGURA DE HERRERA A HERRERA SEGURA MARIA LUCIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36859. SENTENCIA SN DEL 06-DEC-1964 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE GARZON REGISTRADA EL 06-DEC-1966 POR PARTICION DE LOS BIENES DE LA SUCION DE: SEGURA DE HERRERA MARIA LUISA, A: HERRERA SEGURA MARIA LUCIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36858.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

## DETERMINACION DEL INMUEBLE DESTINACION ECONOMICA:

MATRIZ DE ARIFRA CON BASE EN LA/si SIGUIENTE/si (En caso de integración y otros)

## Áreas o Documentos

 <b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTRO Y NOTARIAJE	La validez de este documento para verificarlo en la página oficial puede ser verificada en el sitio web: <a href="http://www.snr.gob.pe">www.snr.gob.pe</a>
<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICIÓN</b> <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	
<b>Certificado generado con el Pin No: 221010275966277677</b> <span style="float: right;">Nro Matrícula: 314-61927</span>	
Página 1 TURNO: 2022-314-1-47216	
<b>Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 10:24:21 AM</b> <b>“ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE</b> <b>HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN”</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
<b>CÍRCULO REGISTRAL 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA</b> <b>FECHA APERTURA: 21-05-2013 RADICACIÓN: 2013-314-6-3985 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2013</b> <b>CÓDIGO CATASTRAL: 6545701000012015490200 DÍA CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN</b> <b>NUPIRE:</b>	
<b>ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO</b>	
<b>DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS</b> <b>APARTAMENTO 301 TERCER PISO UNIDAD MULTIFAMILIAR CÁRDENAS SUMÉZ, P.H. CON área de 53.37 MT<sup>2</sup> 2 habitación en propiedad 5.56% cu</b> <b>Indicar y tener constancia que las mencionadas oficinas en ESCRITURA 1013, 2013/3423, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA, Artículo 11 Decreto 1111 de 1984</b>	
<b>ÁREA Y COEFICIENTE</b> <b>ÁREA EN HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:</b> <b>ÁREA PREDIAL - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS - ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:</b> <b>COEFICIENTE: %</b>	
<b>SUPERINTENDENCIA DE PIEDECUESTA</b> <b>DE NOTARIADO Y REGISTRO</b> <b>La guarda de lo fe pública</b>	

## Áreas o Documentos

## Áreas o Documentos

el siguiente inmueble: APARTAMENTO 301 TERCER PISO: Ubicado en el tercer nivel de la UNIDAD MULTIFAMILIAR CARDENAS-SUAREZ PROPIEDAD HORIZONTAL, con acceso de entrada por la CARRERA 6 NUMERO 13-70 APARTAMENTO 301, BARRIO HOYO GRANDE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA- DEPARTAMENTO DE SANTANDER, cuenta con un área construida de 52.37 metros cuadrados, cuenta con un área común espacial y estructural de 9.18 metros, cuenta con un área libre de cero metros cuadrados (0.00 m<sup>2</sup>) y un total de área privada de 43.19 metros cuadrados, conformado por sala, comedor, cocina, baño común y tres alcobas, comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, en extensión de dos metros (2.00m), con muro que lo separa del aislamiento posterior de la edificación, en linea recta en sentido sur-norte en extensión de un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53m) con muro que lo separa del aislamiento posterior de la edificación, en linea recta en sentido occidente – oriente en dos metros con veinte centímetros (2.20m) con el predio 01-00-0013-0018-901; **POR EL ORIENTE**, en extensión de un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53m) con el apartamento 302 en linea recta considerado parte

# 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-1038102017**



PIN de Validación: ab010a36



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



ANAL  
www.ana.org.co  
Calle 99 Bta. 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 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) 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  
**Régimen 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 Oficina 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