



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100889689

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YURGEN JOSE CABALLERO LOPEZ	FECHA VISITA	22/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1100889689	FECHA INFORME	25/11/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 13 # 54 - 43 BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR REPOSO K13 - PROPIEDAD HORIZONTAL, APTO 201	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	EL REPOSO	REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON		
IDENTIFICACIÓN	79367185		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JURADO CASTELLANOS LUIS FRANCISCO			
NUM. ESCRITURA	2972	#NOTARIA	Quinta	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			08/09/2023
CIUDAD ESCRITURA	Floridablanca		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	010300810015000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Construcción Modalidad Demolición - Obra Nueva No. 68276-1-23-0092 de fecha 19 de julio			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No se cobra.	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	28.73%			

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 201	300-473983

### OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 13 # 54 - 43 BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR REPOSO K13 - PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO 201 del municipio de FLORIDABLANCA, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREA PRIVADAS: Cuenta con un área privada de 49,70 m<sup>2</sup> acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 89,734,045.80**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,734,046.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

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

### NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH 3 AP - 1 LC
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2972 DEL 08-09-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0068 del 22 de enero de 2016.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.70	AREA PRIVADA	M2	S.I.
AREA PRIVADA	M2	49.70	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S.I.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.70

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 13 # 54 - 43 BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR REPOSO K13 - PROPIEDAD HORIZONTAL, APTO 201 | EL REPOSO | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2972, fecha: 08/09/2023, Notaria: Quinta y ciudad: Bucaramanga.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
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	Nueva
Tipo	Porticos_Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 13 # 54 - 43 BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR REPOSO K13 - PROPIEDAD HORIZONTAL, APTO 201

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

### Comentarios de estructura

NOTA DE ESTRUCTURA: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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	APARTAMENTO 201	49.70	M2	\$1,805,514.00	100.00%	\$89,734,045.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,734,045.80</b>
Valor en letras				Ochenta y nueve millones setecientos treinta y cuatro mil cuarenta y cinco Pesos Colombianos		
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$89,734,045.80</b>
					<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### SALVEDADES

15

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:** Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 13 # 54 - 43 BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR REPOSO K13 - PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO 201 del municipio de FLORIDABLANCA, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREA PRIVADAS: Cuenta con un área privada de 49,70 m<sup>2</sup> acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

**Jurídica:** NOTA JURÍDICA: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

**Entorno:** NOTA DE ENTORNO: En el entorno inmediato del inmueble, las vías de acceso cuentan con andenes y sardineles en buen estado de conservación, alumbrado público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector y al inmueble es vehicular.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2972, Fecha escritura: 08/09/2023, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No se cobra. , Total unidades: 1 UND / PH 3 AP - 1 LC, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, 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:** NOTA DE ESTRUCTURA: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** NOTA DEPENDENCIAS: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** NOTA DE ACABADOS: Muros estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable, sin estufa, sin horno y sin campana extractora, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y división en ducha en acrílico, habitaciones sin closet y con puertas en madera.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento Barrio Santa Ana	2	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,916,666.67	3102861877 Pro5 inmobiliaria
2	Apartamento Barrio Bellavista	2	\$110,000,000	00.90	\$99,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,867,924.53	3166939688 Spacio Creativo SAS
3	Apartamento Barrio La Cumbre	1	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,650,000.00	3133501662 o 6912620
4	Apartamento Barrio Santa Ana	2	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,862,068.97	3202569007 Inmobiliaria Alianza Marketing Mundial
5	Apartamento Barrios Molinos	2	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,800,000.00	76530203 Almeida & Linares Inmobiliaria Abogados SAS
6	Apartamento Barrio Santa Ana	1	\$100,000,000	0.90	\$90,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,800,000.00	76530203 Almeida & Linares Inmobiliaria Abogados SAS
7	Apartamento Barrio La Cumbre	1	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,741,935.48	3114988294 Te tengo Te compro y Te vendo Tus Inmuebles
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	10		54.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,916,666.67
2	18		53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,867,924.53
3	5		60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,650,000.00
4	20		58.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,862,068.97
5	15		60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,800,000.00
6	15		50.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,800,000.00
7	10		62.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,741,935.48
<b>0 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,805,513.66</b>

DESV. STANDAR	\$89,196.50
COEF. VARIACION	4.94%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,894,710.17	<b>TOTAL</b>	\$94,167,095.26
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,716,317.16	<b>TOTAL</b>	\$85,300,962.97
VALOR TOTAL		\$89,734,045.80		

#### Observaciones:

Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo porque se ubican en sectores similares al inmueble objeto de avalúo, en edificaciones de máximo 3 pisos de altura, sometidas al régimen de propiedad horizontal, frente sobre vía vehicular, similar magnitud de área privada, sin parqueadero, sin depósito, sin ascensor, estrato 2 y con acceso a los servicios públicos básicos más complementarios.

#### Enlaces:

1.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4052-ed46ec8021d0-8e4f-4aa4-47af-9592?page=1&pos=1&li\\_sec=1&li\\_nr=2&li\\_pvi\\_d=b4d101b0-3972-43b9-8a20-071599ae7327&req\\_spmrl=REVT\\$1](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4052-ed46ec8021d0-8e4f-4aa4-47af-9592?page=1&pos=1&li_sec=1&li_nr=2&li_pvi_d=b4d101b0-3972-43b9-8a20-071599ae7327&req_spmrl=REVT$1)

2.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4f73-6a51d7bhe1c2b7-97be143c-h785?page=1&pos=13&li\\_sec=1&li\\_nr=2&li\\_pvi\\_d=b4d101b0-3972-43b9-8a20-071599ae7327&req\\_spmrl=REVT\\$1RPUDipVhFujiTRVJQOw%3D%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4f73-6a51d7bhe1c2b7-97be143c-h785?page=1&pos=13&li_sec=1&li_nr=2&li_pvi_d=b4d101b0-3972-43b9-8a20-071599ae7327&req_spmrl=REVT$1RPUDipVhFujiTRVJQOw%3D%3D)

7.-  
[https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-cumbre/floridablanca/5604014?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-cumbre/floridablanca/5604014?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

3.-  
[https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casco-antiguo-floridablanca/7928384?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casco-antiguo-floridablanca/7928384?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

4.-  
[https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ana/floridablanca/7521667?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ana/floridablanca/7521667?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

5.-  
[https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ana/floridablanca/10172763?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ana/floridablanca/10172763?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

6.-  
[https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ana/floridablanca/10172931?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ana/floridablanca/10172931?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CARRERA 13 # 54 - 43 BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR REPOSO K13 - PROPIEDAD HORIZONTAL,  
APTO 201 | EL REPOSO | Floridablanca | Santander

## COORDENADAS (DD)

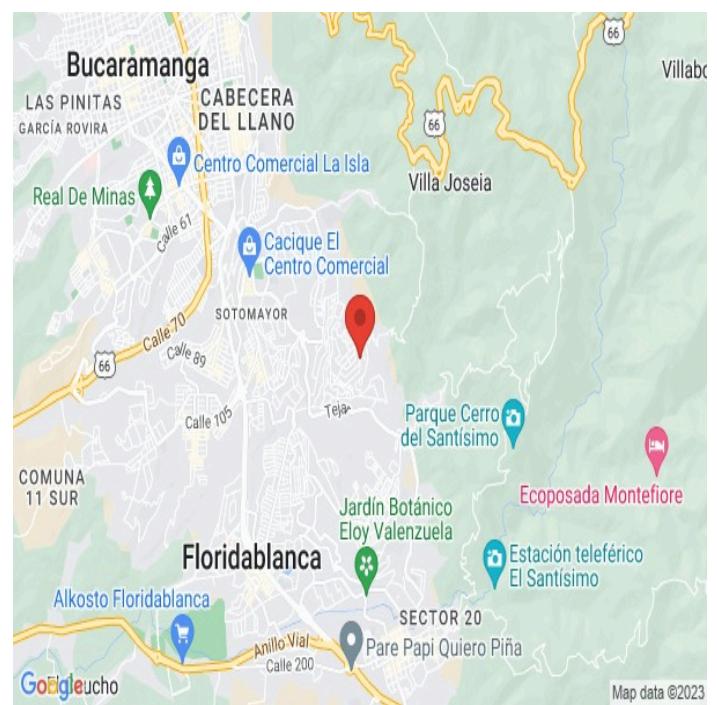
**Latitud:** 7.091508231389832

**Longitud:** -73.09090762167749

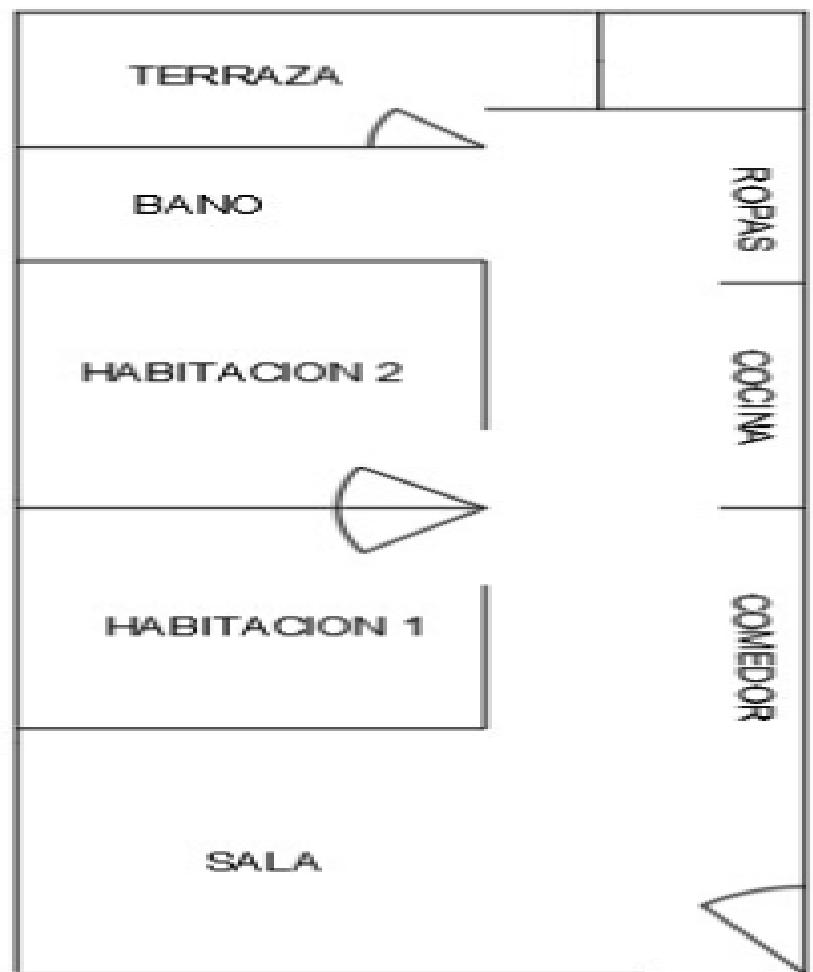
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5' 29.4288''

**Longitud:**73° 5' 27.2682''



**PLANO DE DISTRIBUCIÓN  
APARTAMIENTO 201  
ÁREA PRIVADA: 47,70 m<sup>2</sup>**



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



# FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



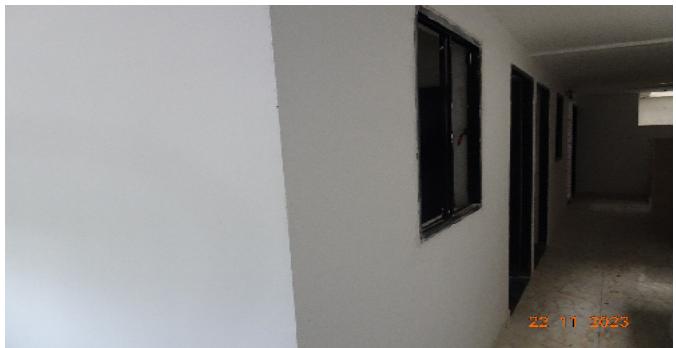
Cocina



Zona de Ropas



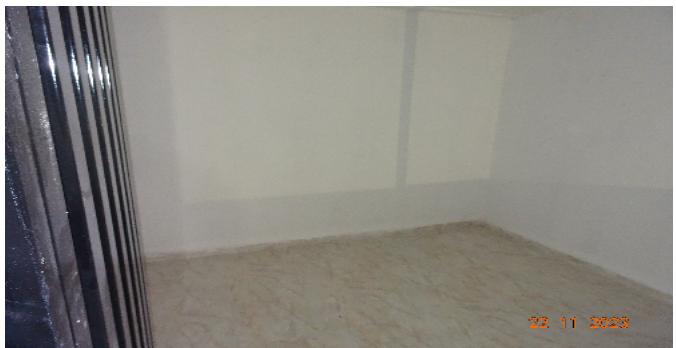
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



# FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Escalera común - CJ



Puerta de entrada Edificio



# 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-1100889689**



PIN de Validación: b04e0a84



<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: b04e0a84

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CLL 158 # 23-60 TORRE 5, APTO 303, CONDOMINO TAYRONA II

Teléfono: 314 2863996

Correo Electrónico: tadeopinzonr@yahoo.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185.

El(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b04e0a84



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b04e0a84**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal