



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098623466

| RESUMEN EJECUTIVO |  |                  |  |  | ANTECEDENTES |  |
|-------------------|--|------------------|--|--|--------------|--|
| CLIENTE           | OSCAR EDUARDO PIÑERES GARNICA                                  | FECHA VISITA     | 06/12/2023   |  |              |  |
| NIT / C.C CLIENTE | 1098623466   | FECHA INFORME    | 12/12/2023   |  |              |  |
| DIRECCIÓN         | KR 18 # 17 NORTE - 67 MZ 34 VVDA 3 CO<br>REGADERO NORTE SECT 5 | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |  |              |  |
| SECTOR            | Urbano   | EDAD (AÑOS)      | 39 años  |  |              |  |
| BARRIO            | CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO                                  | REMODELADO       |  |  |              |  |
| CIUDAD            | NORTE SECTOR 5   | OCUPANTE         | Propietario  |  |              |  |
| DEPARTAMENTO      | Bucaramanga  | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento  |  |              |  |
| PROPOSITO         | Santander  | USO ACTUAL       | Vivienda   |  |              |  |
| TIPO AVALUO       | <b>Modelo 8-14</b>   |                  |  |  |              |  |
| VALUADOR          | valor comercial  |                  |  |  |              |  |
| IDENTIFICACIÓN    | TADEO PINZON RINCON  |                  |  |  |              |  |
|                   | 79367185   |                  |  |  |              |  |

| ASPECTOS JURIDICOS           |                             |             |              |       |            |  |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|-------|------------|--|
| PROPIETARIO                  | PINERES GARNICA EDENIS      |             |              |       |            |  |
| NUM. ESCRITURA               | 6195 Escritura De Propiedad | #NOTARIA    | Séptima      | FECHA | 04/11/2010 |  |
| CIUDAD ESCRITURA             | Bucaramanga                 |             |              |       |            |  |
| CEDULA CATASTRAL             | 010604030050901             |             |              |       |            |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No Aplica.                  |             |              |       |            |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CO REGADERO NORTE SECT 5    |             |              |       |            |  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                    | MENSUALIDAD | No se cobra. | VRxM2 |            |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | GENERAL 0.4310345 Y         |             |              |       |            |  |

| OBSERVACIONES GENERALES   |  |  |  |  | ACABADOS |         |
|---|--|--|--|--|----------|---------|
| Se trata de un APTO piso 2, vivienda # 3. Localizada en la CARRERA 18 No. 17 NORTE - 67 MZ 34 VIVIENDA 3 CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 del municipio de BUCARAMANGA, 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 36,05 m <sup>2</sup> y un área de lote disponible de 17,31 m <sup>2</sup> para ampliación acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado. |  |  |  |  | DETALLE  | CALIDAD |

| DEPENDENCIAS |          |           |    |            | ACABADOS |                           |
|--------------|----------|-----------|----|------------|----------|---------------------------|
| Sala         | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3        | DETALLE                   |
| Comedor      | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 0        | Sala Normal Bueno.        |
| Cocina       | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |          | Comedor Normal Bueno.     |
| Zropas       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No       | Cocina Normal Bueno.      |
| Patio        | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0        | Baño Normal Bueno.        |
| Garajes      |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |          | Piso Normal Bueno.        |
| Cubierto     | NO       | Privado   | NO | Doble      |          | Techo Normal Bueno.       |
| Descubierto  | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |          | Muro Normal Bueno.        |
|              |          |           |    |            |          | Carpintería Normal Bueno. |

| DOTACIÓN COMUNAL |    |                |    |                |    |  |
|------------------|----|----------------|----|----------------|----|--|
| Portería         | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |  |
| Piscinas         | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | No |  |
| PlantaElect.     | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |  |
| Gar.Visit.       | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | No |  |
| Porteria         | No | Tanque         | No | Cancha         | No |  |
| ZonaVerde        | No | Shut           | No | Citofono       | No |  |
| Aire             | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |  |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 60,751,575**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 60,751,575**

### 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 7 PH: 4 UNDS |
| Garajes                    | No tiene No.       |
| Tipo de Garaje             |                    |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 3671 DEL 31-07-1984 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de fecha 21 de mayo de 2014.

### CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR        |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|--------------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | S.I.  | AREA                  | M2    | 36.00        |
| AREA PRIVADA            | M2  | 36.05 | AVALUO                | PESOS | \$14.858.000 |
| AREA LOTE DISPONIBLE    | M2  | 17.31 | CATASTRAL 2023        |       |              |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR        |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 42.84 | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 42.84        |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 18 # 17 NORTE - 67 MZ 34 VVDA 3 CO REGADERO NORTE SECT 5 | CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3671, fecha: 31/07/1984, Notaría: Primera 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             | mas de 500       |                    |
| Estacionamientos      | Bueno             | 0-100            |                    |
| Áreas verdes          | Bueno             | 0-100            |                    |
| Zonas recreativas     | Bueno             | 100-200          |                    |

### 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                 | Ajuste sismo resistente  | NO                   |
| Tipo                     | Mampostería Confinada | Cubierta   | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción)  | 100%                  | Fachada  | pañete y pintura     |
| Estado de conservación   | Bueno                 | Ancho Fachada  | 3-6 metros           |
| Nº de Pisos              | 2                     | Irregularidad Planta   | No                   |
| Nº de Sótanos            | 0                     | Irregularidad Altura   | No                   |
| Vida Util                | 100 años              | Tipología Vivienda   | Casa Continua        |
| Vida Remanente           | 61                    | Año de Construcción  | 1984                 |
| Estructura               | Tradicional           | Comentarios de estructura  |                      |
| Material de Construcción | Bloque                | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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. |                      |
| Fecha de Remodelación    |                       |  |                      |
| Daños previos            | NO                    |  |                      |
| Ubicación                | Exterior              |  |                      |

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %                      | Valor total         |
|-----------------|--|-------|--------|----------------|------------------------|---------------------|
| Area Privada    | MZ 34 VIVIENDA 3   | 42.84 | M2     | \$1,418,104.00 | 100.00%                | \$60,751,575.36     |
| <b>TOTALES</b>  |  |       |        |                | <b>100%</b>            | <b>\$60,751,575</b> |
| Valor en letras | Sesenta millones setecientos cincuenta y un mil quinientos setenta y cinco Pesos Colombianos |       |        |                |                        |                     |
|                 |  |       |        |                | <b>TOTAL COMERCIAL</b> | <b>\$60,751,575</b> |
|                 | <b>OFERTA Y DEMANDA</b>  |       |        |                |                        |                     |

**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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Se trata de un APTO piso 2, vivienda # 3. Localizada en la CARRERA 18 No. 17 NORTE - 67 MZ 34 VIVIENDA 3 CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 del municipio de BUCARAMANGA, 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 36,05 m<sup>2</sup> y un área de lote disponible de 17,31 m<sup>2</sup> para ampliación acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

**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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3671, Fecha escritura: 31/07/1984, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No se cobra., Total unidades: 1 UND 7 PH: 4 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, 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:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Muros estucados y pintados, cubierta en teja de barro, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, con lavaplatos en acero inoxidable, con muebles superiores de 3 divisiones, sin estufa, sin campana y sin horno, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas metálicas.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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                   | Calle 7 # 9-68 Barrio San Rafael                                  | 1        | \$85,000,000 | 0.95 | \$80,750,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,345,833.33 | 3102959351<br>6076654045<br>Inmobiliaria<br>Alianza<br>Marketing<br>Mundial SAS |
| 2                   | Calle 15 No. 19A - 53<br>Manzana 5 Casa 2 Conj. Res.<br>Regaderos | 1        | \$70,000,000 | 1.00 | \$70,000,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,076,923.08 | 3223576386<br>Señor Javier  |
| 3                   | Calle 12A, Barrio Villa Rosa<br>Sector Norte                      | 2        | \$81,000,000 | 0.95 | \$76,950,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,282,500.00 | 3183517839  |
| 4                   | Carrera 18 No. 18N-55 Sector<br>6 MZ 402 Vivienda 3               | 2        | \$45,000,000 | 0.98 | \$44,100,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,223,300.97 | 3001079334<br>Señor Victor  |
| <b>Del inmueble</b> |   | <b>1</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 | 30                 |                 | 60           | 1.00            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$1,345,833.33 |
| 2 | 39                 |                 | 65.00        | 1.10            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1.1                   | \$1,184,615.39 |
| 3 | 30                 |                 | 60.00        | 1.10            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1.1                   | \$1,410,750.00 |
| 4 | 39                 |                 | 36.05        | 1.10            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1.1                   | \$1,345,631.07 |
|   | <b>39<br/>años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$1,321,707.45</b> |                |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$96,397.11</b>    |                |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>7.29%</b>          |                |

|              |                 |                |              |                 |
|--------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>  | \$1,418,104.55 | <b>TOTAL</b> | \$60,751,599.08 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>  | \$1,225,310.34 | <b>TOTAL</b> | \$52,492,295.02 |
| VALOR TOTAL  | \$60,751,575.36 |                |              |                 |

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-[ciencuadras.com/immueble/casa-en-venta-en-comuneros-bucaramanga-1817681](http://ciencuadras.com/immueble/casa-en-venta-en-comuneros-bucaramanga-1817681)

2.-[En Terreno](#)

3.-[https://fincaraiz.com.co/immueble/casa-en-venta/villarosa/bucaramanga/77891022\\_gi=1\\*619gx7\\_up\\*MO\\_ApellidoCjOKCQIA4NWrBhD-ARIaAFCKwWvZxgc9oGdudnAuStKwqio2r3LFTVa7-GiRzGPIdDU3RtSIMA2zPS8aAq1XEA1Lw\\_wcB](https://fincaraiz.com.co/immueble/casa-en-venta/villarosa/bucaramanga/77891022_gi=1*619gx7_up*MO_ApellidoCjOKCQIA4NWrBhD-ARIaAFCKwWvZxgc9oGdudnAuStKwqio2r3LFTVa7-GiRzGPIdDU3RtSIMA2zPS8aAq1XEA1Lw_wcB)

4.-[En Terreno](#)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 18 # 17 NORTE - 67 MZ 34 VVDA 3 CO REGADERO NORTE  
SECT 5 | CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE  
SECTOR 5 | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.154245

Longitud: -73.131419

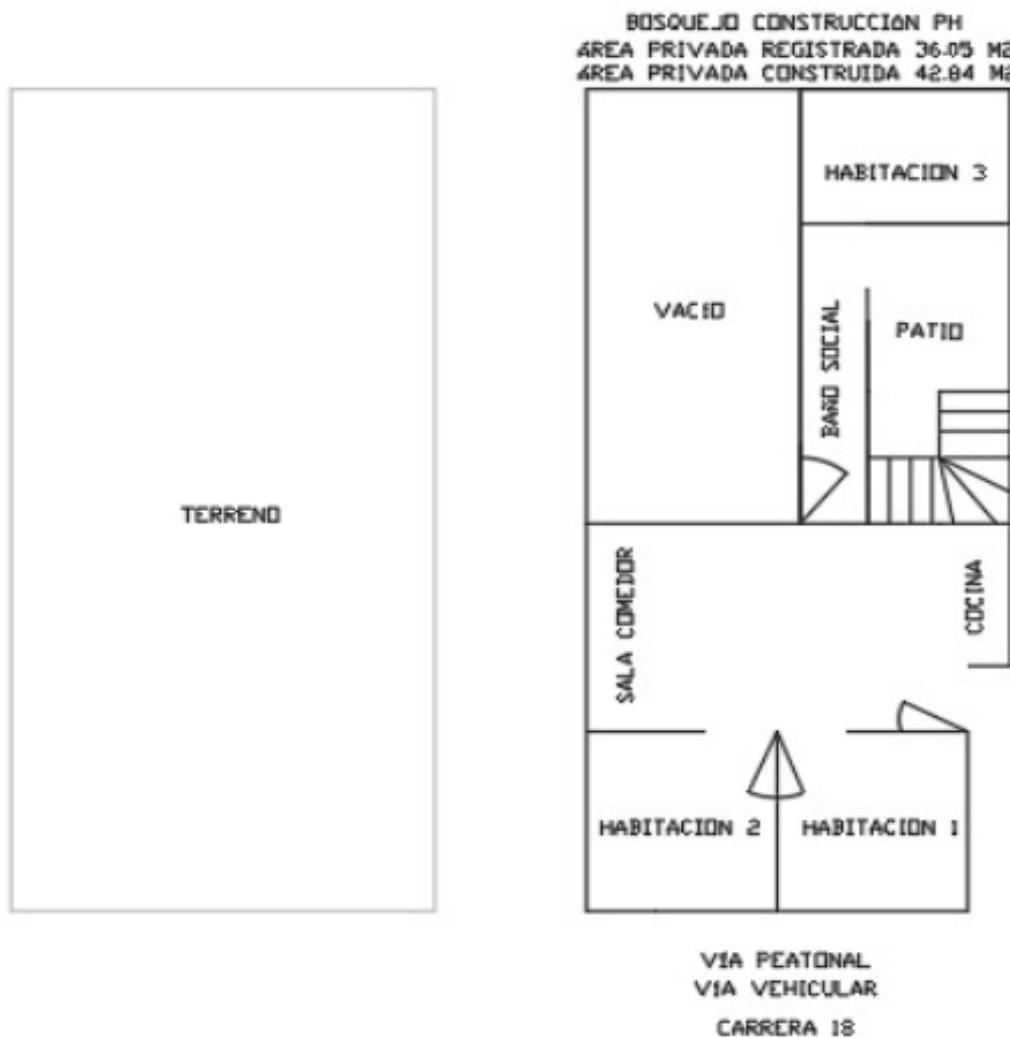
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 9' 15.282"

Longitud: 73° 7' 53.1078"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



# FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



# FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



# 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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-1098623466**



PIN de Validación: b5e30ad2



<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: b5e30ad2

## 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 de procesos disciplinarios 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 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: b5e30ad2



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

**b5e30ad2**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal