



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1098286124

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/12/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD HORIZONTAL. APTO. 101		
Barrio	URBANIZACIÓN PUERTO MADERO		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	RAMIRO RAMIREZ MANTILLA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE ABELARDO GOMEZ VILLABONA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **RAMIRO RAMIREZ MANTILLA** ubicado en la CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD HORIZONTAL. APTO. 101 URBANIZACIÓN PUERTO MADERO, de la ciudad de Girón.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$107,985,675.00 pesos m/cte (Ciento siete millones novecientos ochenta y cinco mil seiscientos setenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	29.46	M2	\$3,621,250.00	98.79%	\$106,682,025.00
Area Privada Libre	APARTAMENTO 101	1.20	M2	\$1,086,375.00	1.21%	\$1,303,650.00
TOTALES					100%	\$107,985,675

Valor en letras
Ciento siete millones novecientos ochenta y cinco mil seiscientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

TADEO PINZON RINCON
RAA Nro: AVAL-79367185
C.C: 79367185

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	107,985,675.00
Proporcional	0	107,985,675	Valor asegurable	107,985,675
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1098286124	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación		Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE ABELARDO GOMEZ VILLABONA				
Tipo identificación	0	Documento	1098286124	Teléfono	3104342021
Email	jose.gomez.vi@armada.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	RAMIRO RAMIREZ MANTILLA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5561448	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD HORIZONTAL. APTO. 101				
Conjunto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 PROPIEDAD HORIZONTAL				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN PUERTO MADERO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URBANIZACIÓN PUERTO MADERO EN EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO 101 del municipio de GIRÓN, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y gas natural con sus respectivos contadores instalados. El contador del servicio de acueducto será instalado el 12 de diciembre/2023. NOTA ÁREA PRIVADAS: Cuenta con un área privada de 29,46 m2 y un área privada libre de 1,20 m2, acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o deposito asignado. NOTA: inmueble ubicado en el primer piso con entrada independiente.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	No Aplica.	Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S.I.</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>29.46</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.20</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA PRIVADA	M2	29.46	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20	AREA LIBRE COMUN	M2	0.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S.I.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S.I.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S.I.	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S.I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.																											
AREA PRIVADA	M2	29.46																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0.00																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	S.I.																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S.I.																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>29.46</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>1.20</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.46	AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.20	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>29.46</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.20</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.46	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.46																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.20																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.46																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	En el sector se observan construcciones en altura de máximo 5 pisos similares a la edificación donde se ubica el inmueble objeto de avalúo.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Acuerdo 100 de fecha 30 de noviembre de 2010. Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4382	EscrituraPH	30/12/2022	Décima	Girón

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-466410	05/12/2023	18.12%	010307260027000	MATRIZ

Observación

NOTA JURÍDICA: Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje o deposito asignado.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular pavimentada.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

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

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4382		Fecha escritura	30/12/2022	
Notaria escritura	Décima		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	No se cobra.	Total unidades	5	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	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
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	NOTA PROPIEDAD HORIZONTAL: Escritura: 4382, Fecha escritura: 30/12/2022, Notaría escritura: Décima , Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No se cobra. , Total unidades: 5, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: 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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	No Aplica.
Año construcción	2022	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	68307-1-22-0081 PH				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

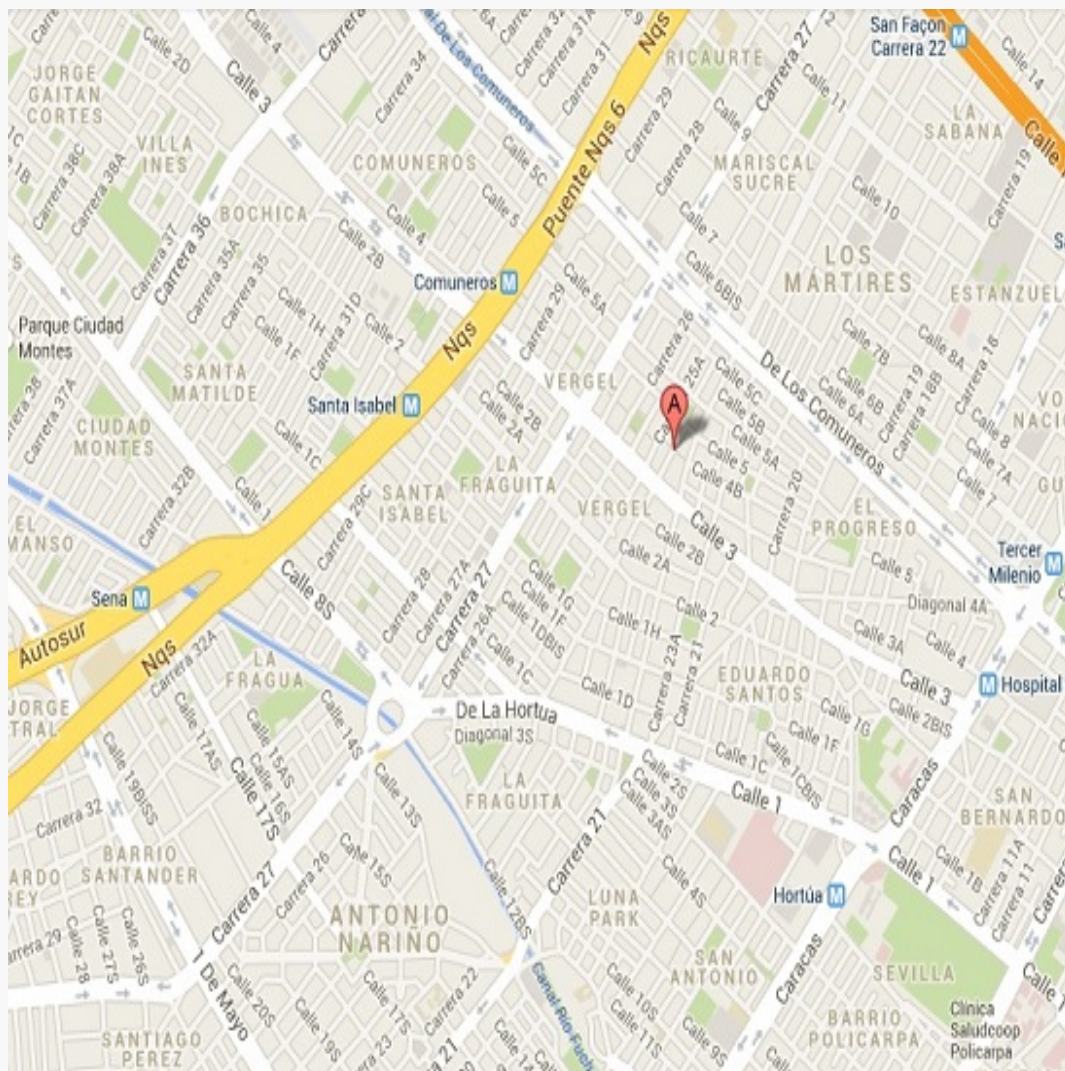
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	NOTA DEPENDENCIAS: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El inmueble se ubica en el primer piso con entrada independiente.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	NOTA DE ACABADOS: Muros estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina semi integral, enchapada, con barra americana, muebles superiores e inferiores, lavaplatos en acero inoxidable, estufa empotrada y campana extractora, sin horno, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y división en ducha en vidrio templado, habitaciones con closet y puertas en madera.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD HORIZONTAL. APTO. 101 | URBANIZACIÓN PUERTO MADERO | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.059724

GEOGRAFICAS : 7° 3' 35.0064''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.160156

GEOGRAFICAS : 73° 9' 36.5616''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Calle 14 Peatonal No. 13-53 Edificio Santo Domingo 1	4	\$145,000,000	1.00	\$145,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,625,000.00	En Terreno
2	Calle 14 Peatonal No. 13-49 Edificio	1	\$135,000,000	1.00	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,750,000.00	En Terreno
3	Carrera 14 No. 13D-10 Edificio Venetto	2	\$190,000,000	1.00	\$190,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,800,000.00	3165777541 Señor Nelsón Duarte
4	Calle 14C Patonal, Edificio	2	\$140,000,000	1.00	\$140,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,500,000.00	3108033308 Inmobiliaria Alianza Marketing Mundial
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	0	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,625,000.00
2	1	0	36.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,750,000.00
3	1	0	50.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,610,000.00
4	1	0	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,500,000.00
1 años										
									PROMEDIO	\$3,621,250.00
									DESV. STANDAR	\$102,337.27
									COEF. VARIACION	2.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,723,587.27	TOTAL	\$109,696,880.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,518,912.73	TOTAL	\$103,667,169.05
VALOR TOTAL	\$106,682,025.00			

Observaciones:

Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo, ya que se ubican en el mismo sector Urbanización Puerto Madero en Girón, con frente sobre vía peatonal, estrato 3, ubicadas en edificaciones de 5 pisos de altura, sometidas al régimen de propiedad horizontal, sin ascensor, acceso servicios públicos básicos más complementarios y características constructivas muy similares. Teniendo en cuenta que los inmuebles son nuevos, el valor de pedido NO ES NEGOCIABLE - PRECIOS FIJOS. VALORES DE CONTADO.

Oferta 1 consta de sala - comedor, cocina integral con barra tipo americana, muebles superiores e inferiores, campana extractora, cocina empotrada y horno, 2 habitaciones con closet, puertas en madera,

baño con todos los accesorios, división en ducha en vidrio templado, pisos en cerámica y citófono.

Oferta 2 con iguales características constructivas a la oferta 1 pero con 3 habitaciones.

Oferta 3, consta de sala - comedor, cocina integral con barra tipo americana, muebles superiores e inferiores, campana extractora, cocina empotrada y horno, 3 habitaciones con closet, puertas en madera, dos baños con todos los accesorios, división en ducha en vidrio templado, pisos en cerámica y citófono. Frente a una bahia de parqueaderos vía vehicular. El propietario informa que tiene 60,00 m2 pero registra menos en la Escritura. Se aplica factor de homologación por ubicación.

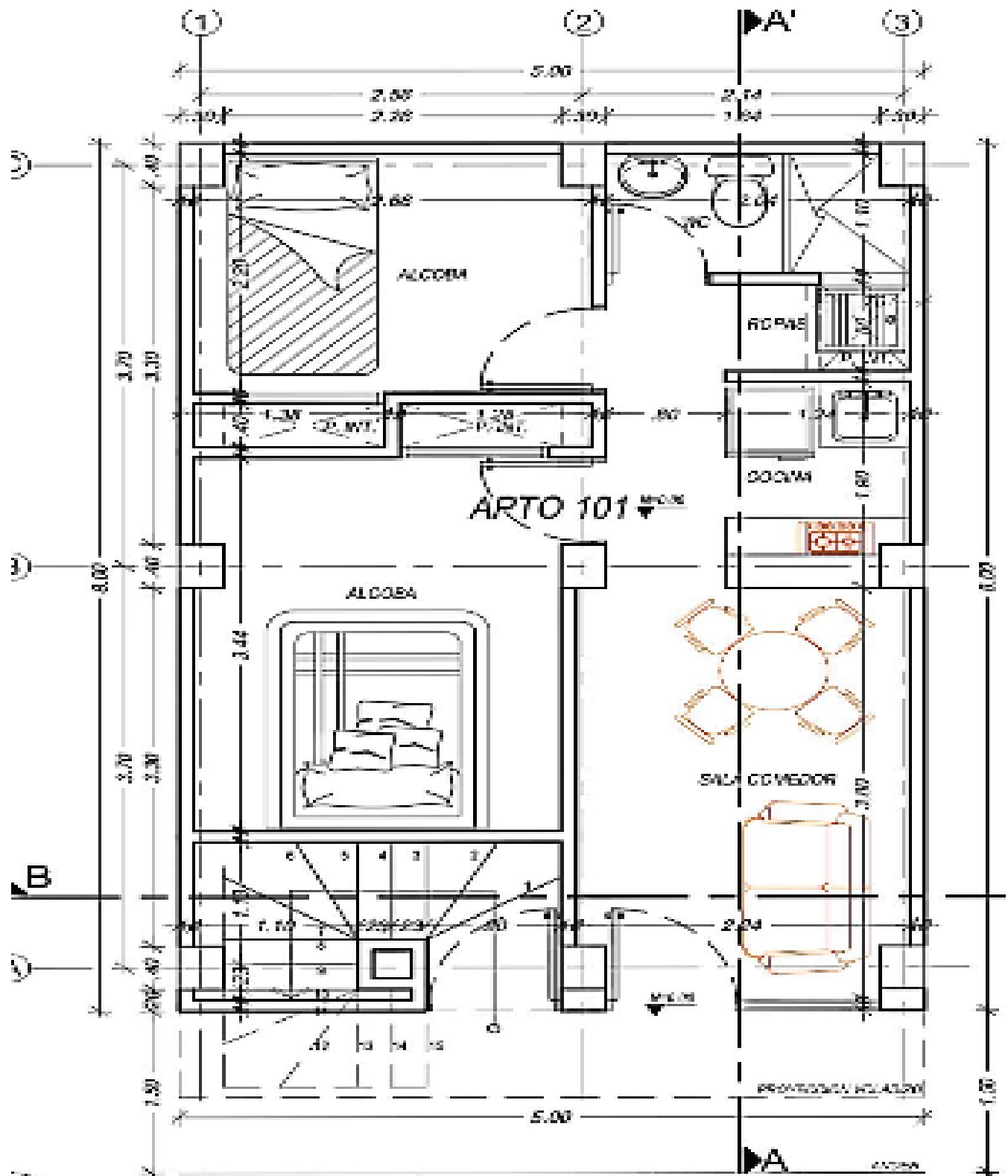
Oferta 4 consta de sala - comedor, cocina integral muebles superiores e inferiores, campana extractora, cocina empotrada y sin horno, 2 habitaciones con closet, puertas en madera, baño con todos los accesorios, división en ducha en vidrio templado, pisos en cerámica y citófono.

Enlaces:

- 1.-En Terreno
- 2.-En Terreno
- 3.-En Terreno
- 4.-<https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/oticon/10342738>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto

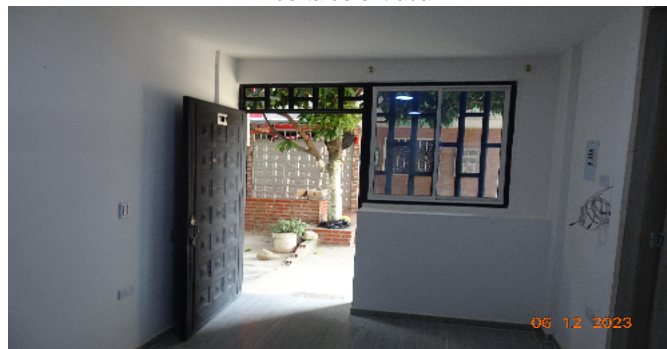


FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



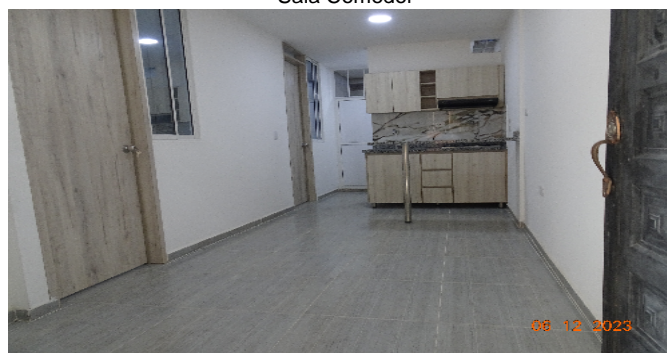
Puerta de entrada



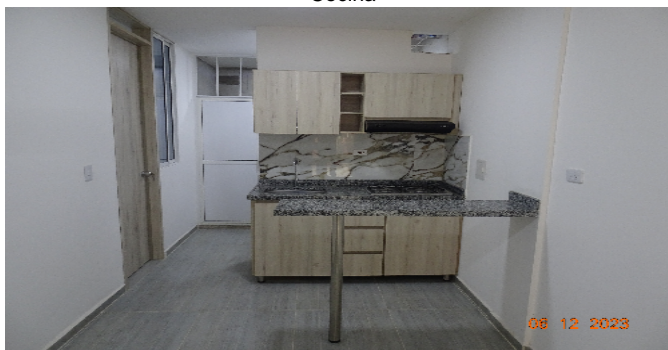
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas

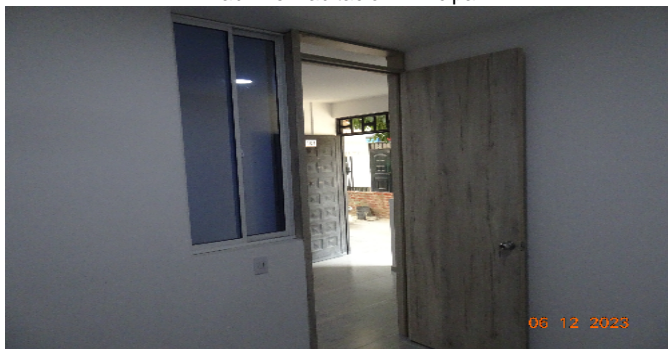


Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Sin contador de agua



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098286124



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 avaluador 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