



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1042211225**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 9A OCCIDENTE # 49-17 BARRIO CAMPO HERMOSO EDIFICIO SHADAI PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 304		
Barrio	CAMPO HERMOSO		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	GENSON CHAVEZ URIBE		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE LUIS ALFONSO GARZON

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 **GENSON CHAVEZ URIBE** ubicado en la CARRERA 9A OCCIDENTE # 49-17 BARRIO CAMPO HERMOSO EDIFICIO SHADAI PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 304 CAMPO HERMOSO, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$90,984,300.00 pesos m/cte (Noventa millones novecientos ochenta y cuatro mil trescientos).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 304	23.70	M2	\$3,839,000.00	100.00%	\$90,984,300.00
TOTALES					100%	\$90,984,300
Valor en letras Noventa millones novecientos ochenta y cuatro mil trescientos 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	90,984,300.00
Proporcional	0	90,984,300	Valor asegurable	90,984,300
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1042211225	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 LUIS ALFONSO GARZON				
Tipo identificación	0	Documento	1042211225	Teléfono	3222002037
Email	andresalfonsogomez424@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	GENSON CHAVEZ URIBE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	77181080	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 9A OCCIDENTE # 49-17 BARRIO CAMPO HERMOSO EDIFICIO SHADAI PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 304				
Conjunto	EDIFICIO SHADAI P.H.				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CAMPO HERMOSO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 9A OCCIDENTE # 49-17 BARRIO CAMPO HERMOSO EDIFICIO SHADAI PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 304 del municipio de BUCARAMANGA departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREA PRIVADA: Cuenta con un área privada de 23,70 m2 acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o deposito asignado.				



CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>23.70</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>23.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	23.70	AREA PRIVADA	M2	23.70	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00	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>24.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>27.569.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	24.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	27.569.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	23.70																											
AREA PRIVADA	M2	23.70																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0.00																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	24.00																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	27.569.000																											
<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>23.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	23.70	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>23.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	23.70	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	23.70																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.00																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	23.70																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00																											
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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 011 del 21 de mayo de 2014, “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027”. Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0544	EscrituraDePropiedad	02/04/2018	Segunda de Floridablanca	Floridablanca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-422048	09/01/2024	4.01%	6800101050232003	Apartamento 304 2904

Observación	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. Sin embargo, tiene un espacio para moto asignado para el inmueble dentro de la edificación.
-------------	---

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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular pavimentada.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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 y al inmueble es vehicular.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2782		Fecha escritura	29/12/2007	
Notaria escritura	Segunda de Floridablanca		Ciudad escritura	Floridablanca	
Valor administración	\$70.000	Total unidades	16	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	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	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 2782, Fecha escritura: 29/12/2007, Notaría escritura: Segunda de Floridablanca, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: \$70.000, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1.</p> <p>Nota: Cuenta con circuito cerrado de televisión y acceso principal con tarjeta inteligente.</p>				

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	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	No Aplica.
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No Aplica.				
Observación	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	0	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	1	Baños privados	1	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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

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	Muros estucados y pintados, luces tipo led, pisos en cerámica, cocina semi integral, enchapada, con estufa empotrada, campana extractora y sin horno, mesón en granito, con muebles superiores e inferiores en fórmica, lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla, mueble en lavamanos y división en ducha en vidrio templado, habitación con closet y puerta en madera.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 9A OCCIDENTE # 49-17 BARRIO CAMPO HERMOSO EDIFICIO SHADAI  
PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 304 | CAMPO HERMOSO | Bucaramanga | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.102834

GEOGRAFICAS : 7° 6' 10.2018''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.138872

GEOGRAFICAS : 73° 8' 19.9392''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 29 No. 32-37 Edificio Atlantis, Apartamento	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	1	\$		\$	\$4,030,303.03	6017868754 Cipres Construccione s sas
2	Carrera 21 No. 15-47 Edificio Luxus 21, Barrio Alarcón, Apartamento	2	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	1	\$		\$	\$4,096,875.00	6017868754 Constructora Inmobiliaria Nivals
3	Carrera 18 No. 11-54, Edificio Atiko 18, Apartamento	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	1	\$		\$	\$3,958,333.33	6017868754 Cipres Construccione s sas
4	Edificio Shadai P.H., Apartamento	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$		\$	\$3,398,521.35	3174283875 Administrador es Inmobiliarios Duran & Ulloque
5	Edificio, Barrio San Francisco, Apartamento	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	1	\$		\$	\$3,710,937.50	6017868754 Me cuadra Inmobiliaria
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	33.00	33.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,030,303.03
2	2	32.00	32.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,096,875.00
3	2	30.00	30.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,958,333.33
4	7	41.93	41.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,398,521.35
5	13	32.00	32.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,710,937.50
	7 años									
									PROMEDIO	\$3,838,994.04
									DESV. STANDAR	\$286,250.87
									COEF. VARIACION	7.46%



VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,125,244.92	TOTAL	\$97,768,304.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,552,743.17	TOTAL	\$84,200,013.06
VALOR TOTAL	\$90,984,300.00			

Observaciones:  
Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo, ya que se ubican en edificaciones con ascensor, con similar magnitud de área privada, una habitación, estrato 3, similares características constructivas y vetustez. Todas las ofertas tienen asignado un parqueadero para moto.  
La oferta 4 se ubica en la misma edificación del inmueble es estudio en el piso 2.

Enlaces:

1.-  
<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-751c-3ee980eb3628-955eb6c8-ae97-3f1f>

2.-  
<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-153f-6eacae601ca2-aa224a95-8b9a-35db>

3.-  
<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6570-95a5547198a1-35bf3ca-c-9816-33ca>

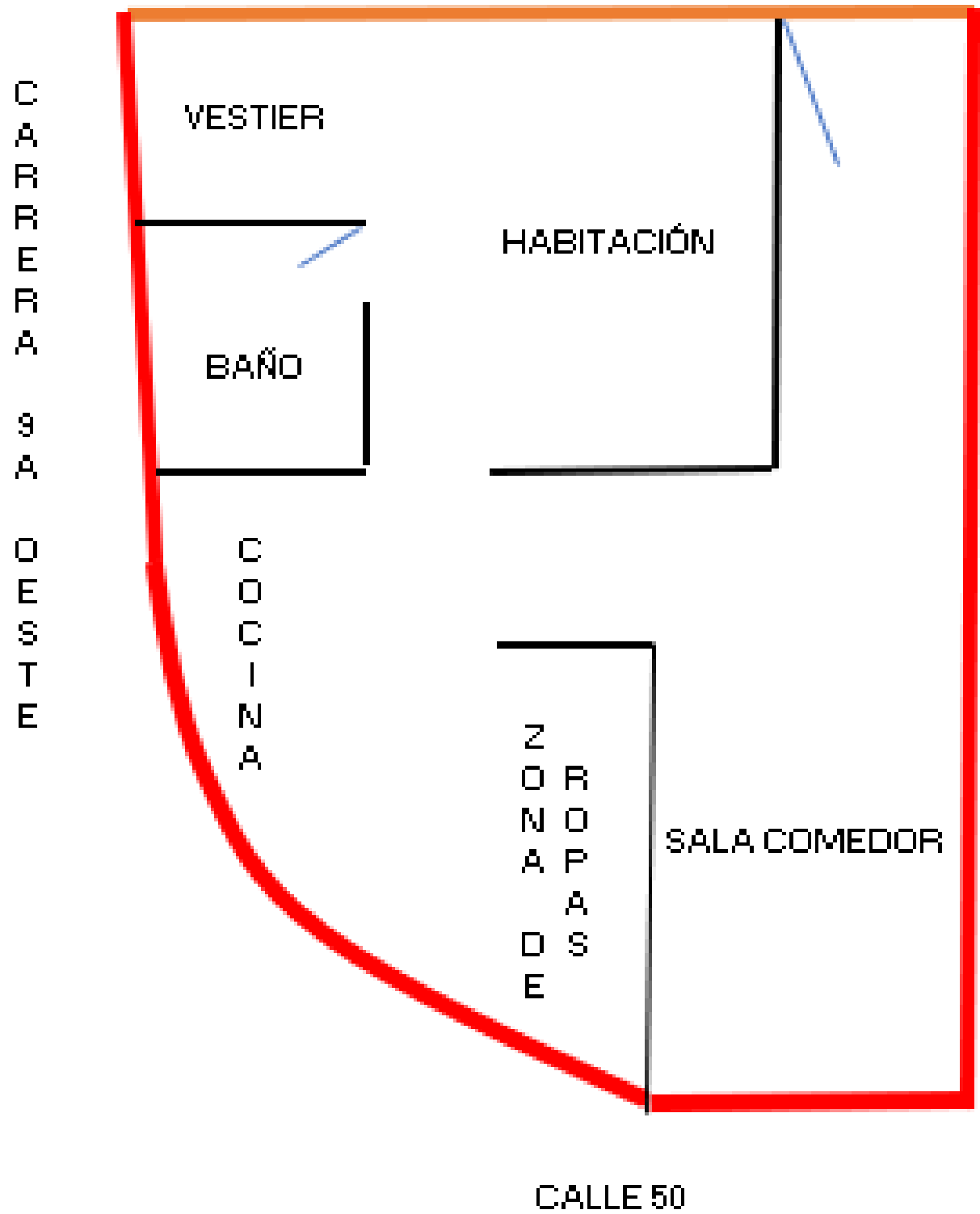
4.-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/campohermoso/bucaramanga/10303356>

5.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-819-f7e3489308be-a72f48de-b250c-3412>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

APARTAMENTO 304 AREA PRIVADA 23,70 m2



FOTOS General

Foto Selfie



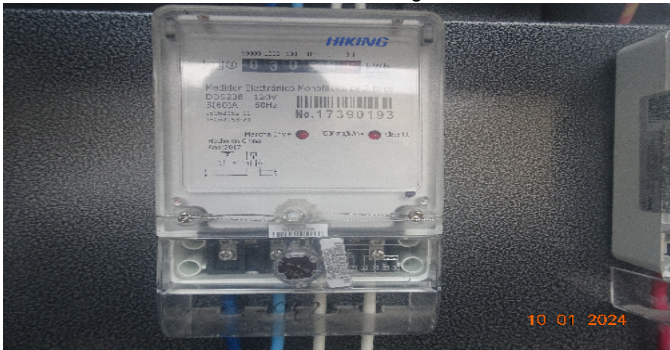
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Ascensor-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

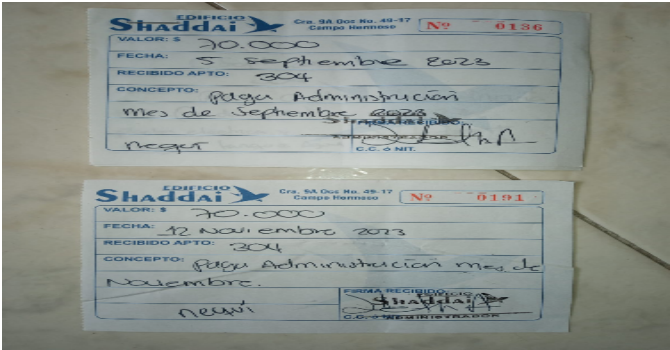


FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Recibo administración



## 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 --- **Etapas:** 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-1042211225





PIN de Validación: b87a0ad5



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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b87a0ad5



#### 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 de Clase 1

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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: b87a0ad5



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**

b87a0ad5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal