



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1039680118

Fecha del avalúo		Fecha de visita	01/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, LOTE 20 MANZANA D		
Barrio	URBANIZACIÓN LAS FERIAS		
Ciudad	Puerto parra		
Departamento	Santander		
Propietario	BALAGUER BLANCO NEFTALI		

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: JOHN FREDY CORREA MORENO

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 **BALAGUER BLANCO NEFTALI** ubicado en la CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, LOTE 20 MANZANA D URBANIZACIÓN LAS FERIAS, de la ciudad de Puerto parra.

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 \$82,866,240.00 pesos m/cte (Ochenta y dos millones ochocientos sesenta y seis mil doscientos cuarenta).

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 de Terreno	LO 20 MZ D	72.00	M2	\$283,228.00	24.61%	\$20,392,416.00
Area Construida	PISO 1	42.00	M2	\$1,487,472.00	75.39%	\$62,473,824.00
TOTALES					100%	\$82,866,240
Valor en letras Ochenta y dos millones ochocientos sesenta y seis mil doscientos cuarenta 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	82,866,240.00
Proporcional	0	82,866,240	Valor asegurable	82,866,240
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1039680118	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHN FREDY CORREA MORENO				
Tipo identificación	0	Documento	1039680118	Teléfono	321782190
Email	johncorrea736@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BALAGUER BLANCO NEFTALI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13806021	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, LOTE 20 MANZANA D				
Conjunto	NO APLICA.				
Ciudad	Puerto parra	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN LAS FERIAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de un INMUEBLE localizado en la CARRERA 8 No. 1-27 LOTE 20 MANZANA D del barrio LAS FERIAS, del municipio de PUERTO PARRA, departamento SANTANDER. Respecto a la manzana, el lote es medianero o intermedio con frente sobre vía vehicular. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural con sus respectivos contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 72,00 m2 y un área construida de 42,00 m2 acordes con la documentación suministrada y verificada en visita técnica al inmueble.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	No Aplica.	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	S.I.	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	42.00	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$12.088.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72.00	
AREA PISO 1			M2	42.00	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			No Especifica	0	
Indice construcción			No Especifica	0	
Forma Geometrica	Rectangular.	Frente	6.00		
Fondo	12.00	Relación frente fondo	0.5		
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.
---------------------------------	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 013 de fecha 27 de julio de 2003
Area Del Lote	72.00
Forma Del Lote	Rectangular.
Topografia	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano.
Uso Principal Norma	Residencial.
Uso Compatible Norma	No especifica.
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	No especifica.
Tratamiento	Desarrollo.
Actuaciones Estrategicas	No especifica.
Indice DeOcupacion	No especifica.
Indice DeConstruccion	No especifica.
Antejardin	Cuando se planteen será máximo de 3,5 metros.
AislamientoPosterior	3.50 metros
Aislamiento Lateral	No especifica.
Altura Permitida	No especifica.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	Sin información.
Observaciones Reglamentación urbanística:	Teniendo en cuenta que no se encontró información de los ítems correspondientes a índices de construcción e índices de ocupación, para efectos del presente avalúo se liquidará de acuerdo con las

características urbanísticas del sector. En cuanto al uso permitido el inmueble cumple con la reglamentación urbanística, uso residencial. NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada jurídicamente 72,00 M2 y verificada en terreno. Se liquida área construida después de aplicar la norma urbanística. Se registra en inspección 42,00 m2 y válidos por normas 42,00 m2.

NOTA: En la parte posterior, en el patio hay una cubierta de 10,20 m2, (1,70 * 6,00) la cual no se tiene en cuenta en la liquidación del avaluo porque se considera como alero. Al frente del predio existe una enramada de 12,00 m2 que no se considera dentro de la liquidación del avaluo por no encontrarse dentro del área de terreno.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

The screenshot displays the 'geoportal.igac.gov.co' website interface. At the top, there's a navigation bar with the 'GOV.CO' logo and 'COLOMBIA EN MAPAS' header. A sidebar on the left contains links to 'VIDA', 'Gobierno del Cambio', and 'IGAC', along with a 'Código DANE: 68573' and other geographical data. The main area shows a map with a red highlighted plot. A 'Consulta Catastral' panel on the right provides detailed information about the plot, including its predial number, location, and construction details.

Consulta Catastral

Número predial: 685730100000000570020000000000
Número predial (anterior): 685730100000570020000
Municipio: Puerto Parra, Santander
Dirección: LO 20 M2 D UR LA FERIA
Área del terreno: 72 m2
Área de construcción: 42 m2
Destino económico: HABITACIONAL
Número de construcciones: 1

Construcciones:
Construcción #1

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0352	EscrituraDePropiedad	07/06/2019	Única del Círculo Notarial de Cimitarra - Santander	Cimitarra

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
303-73508	30/01/2024	010000570020000	LO 20 MZ D UR LA FERIA

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.
-------------	--

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	2	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	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	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 público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector y al inmueble es vehicular.				

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	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	No Aplica.
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

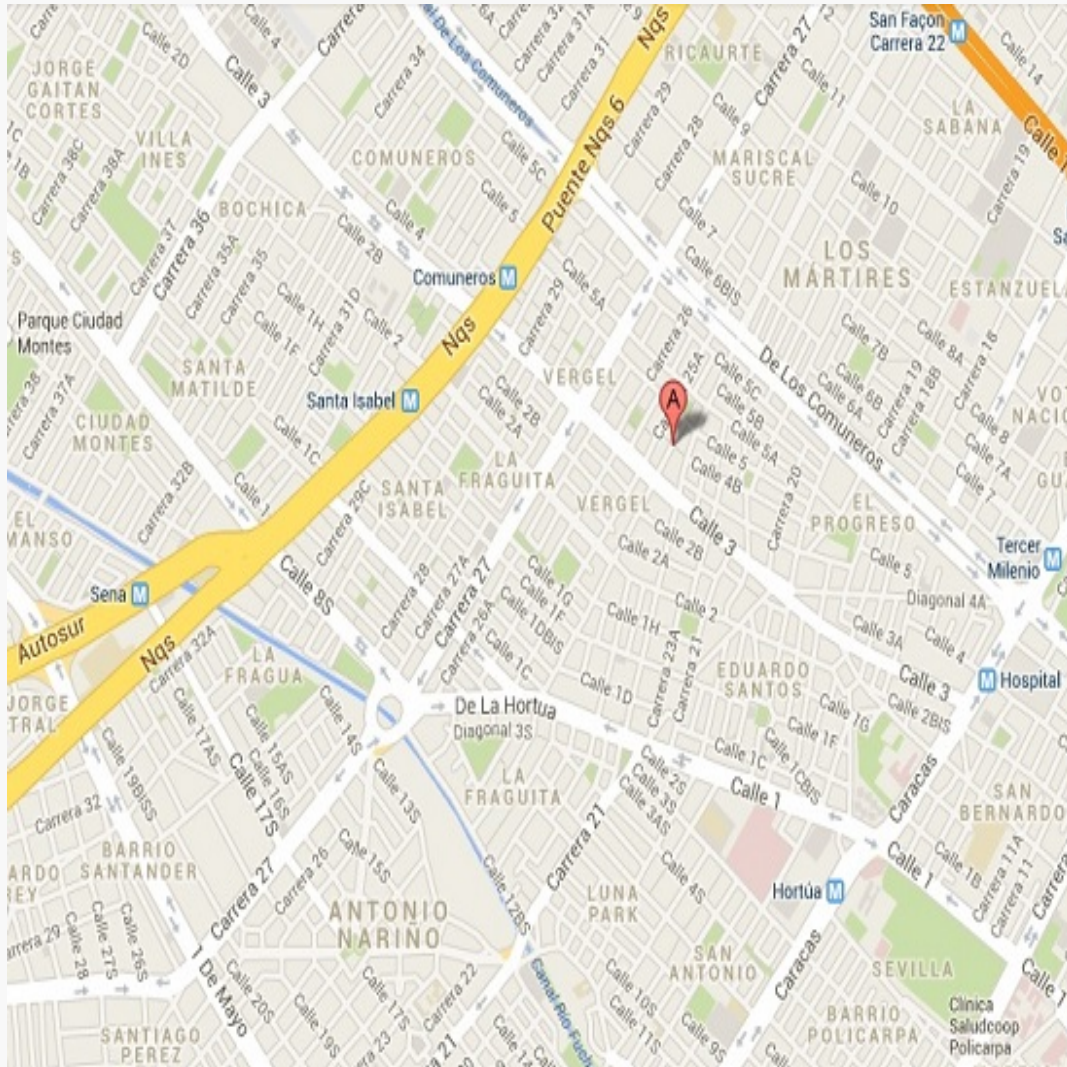
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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, cubierta en fibrocemento, cielo raso en pvc, pisos en cerámica, cocina sencilla, enchapada, mesón en cerámica, sin muebles, con lavaplatos en acero inoxidable, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y sin división en ducha, habitaciones sin closet y con puertas en madera.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 8 No. 1-27 BARRIO LAS FERIAS, LOTE 20 MANZANA D | URBANIZACIÓN LAS FERIAS | Puerto parra | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.649383

GEOGRAFICAS : 6° 38' 57.7788''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.051927

GEOGRAFICAS : 74° 3' 6.9372''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Las Ferias, Lote	\$19,400,000	1.00	\$19,400,000	3137655281 Señora Gilma del Socorro Castro	72.00	0.00	\$0	\$0
2	Barrio Las Ferias, Lote	\$53,200,000	0.95	\$50,540,000	3122579234 Señora Luz Marina Castrillon	176	0.00	\$0	\$0
3	Barrio Las Ferias, Lote 18 MZ D	\$120,000,000	0.85	\$102,000,000	313448852 Señora Luz	72.00	50.00	\$1,617,964	\$80,898,200
Del inmueble						72.00	42.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,400,000	\$269,444	1.0	1.0	1.00	\$269,444
2	\$50,540,000	\$287,159	1.0	1.0	1.00	\$287,159
3	\$21,101,800	\$293,081	1.0	1.0	1.00	\$293,081
					PROMEDIO	\$283,228.03
					DESV. STANDAR	\$12,298.64
					COEF. VARIACION	4.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$283,228.00	AREA	72.00	TOTAL	\$20,392,416.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,487,472.00	AREA	42.00	TOTAL	\$62,473,824.00
VALOR TOTAL	\$82,866,240.00					

Observaciones:

Todas la ofertas se ubican en la misma urbanización Las Ferias en el municipio de Puerto Parra.

Las ofertas 1 y 2 son lotes medianeros, en bruto y sin urbanismo, es decir el valor de mercado es de lote sin urbanismo y para hacerlos comparables con el inmueble objeto de avalúo se le debe adicionar el urbanismo, en las mismas condiciones del inmueble en estudio, con servicios publicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, con andenes, sardineles y vías sin pavimentar, que para este caso se se calculó un valor de \$75.000.

Respecto a la oferta 3, se trata de una casa con ubicación medianera en la misma manzana y lado de manzana del predio avaluado. Casa con cubierta en fibrocemento, sin cielo raso, muros pañetados y pintados, pisos en cerámica, cocina sencilla enchapada, sala - comedor, tres habitaciones sin closet, principal con baño privado, un baño auxiliar y patio.

Enlaces:

1.-En Terreno

2.-En Terreno

3.-En Terreno

REPOSICION

Oferta 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50
Area construida vendible	50
Valor M2 construido	\$1,758,657
Valor reposición M2	\$87,932,850
Valor reposición presupuesto M2	\$1,758,657
Fuente	Revista Contrudata Edición 209
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,758,657
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	8 %
Valor reposición depreciado	\$1,617,964
Valor adoptado depreciado	\$1,617,964
Valor total	\$80,898,200

INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,758,657
Valor reposición M2	\$73,863,594
Valor reposición presupuesto M2	\$1,758,657
Fuente	Revista Contrudata Edición 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,758,657
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	15.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,487,472
Valor adoptado depreciado	\$1,487,472
Valor total	\$62,473,824

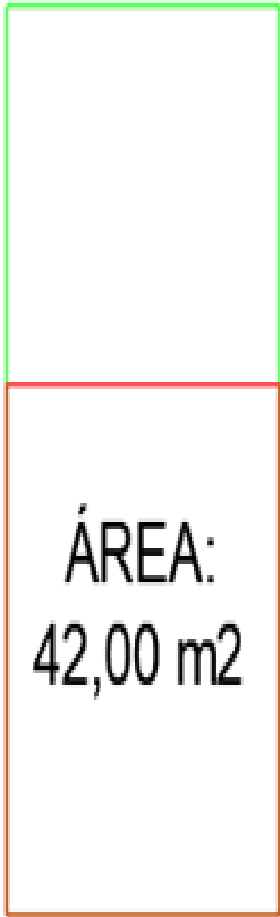
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

BOSQUEJO

DISTRIBUCIÓN

TERRENO DE ÁREAS CONSTRUCCIÓN



VÍA DE ACCESO

FOTOS General

Foto Selfie



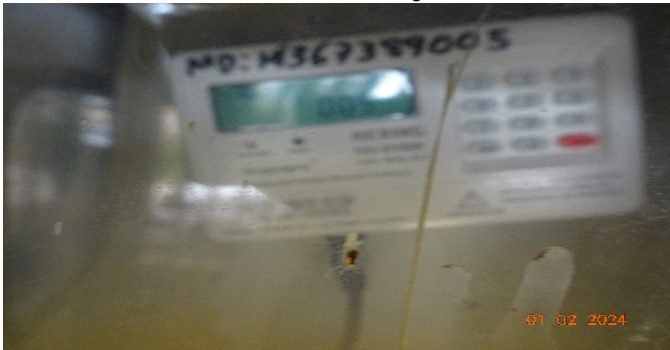
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



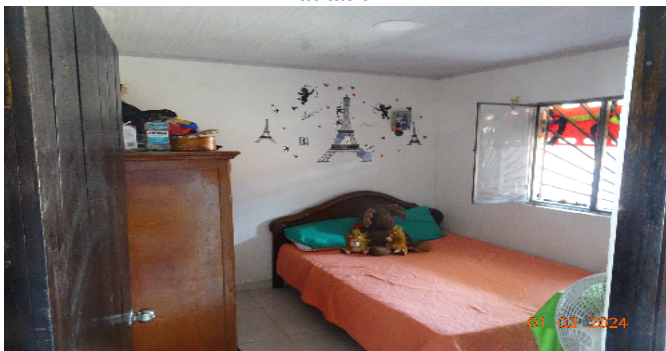
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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-1039680118



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 13

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal