QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-91459209

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	03/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	Calle 14 A # 0 - 68 Apartamento 601		
Barrio	Brisas de Primavera II		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	Ana Victoria Rodríguez García		

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

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: FREDDY BUITRAGO GUERRERO
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 **Ana Victoria Rodríguez García** ubicado en la Calle 14 A # 0 - 68 Apartamento 601 Brisas de Primavera II, de la ciudad de Piedecuesta.

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 $113,218,560.00 pesos m/cte (Ciento trece millones doscientos dieciocho mil quinientos sesenta).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
NIT. 900.441.334-1

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	Apto 601	43.68	M2	$2,592,000.00	100.00%	$113,218,560.00
TOTALES					**100%**	**$113,218,560**

Valor en letras
Ciento trece millones doscientos dieciocho mil quinientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
RAA Nro: AVAL-1102365271
C.C: 1102365271

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	**Construcción**	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	113,218,560.00
Proporcional	0	113,218,560	Valor asegurable	113,218,560
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-91459209	**Propósito**	Modelo 8-14	**Tipo avalúo**	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	**Documento**	NIT 860021967-7	**Email**	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FREDDY BUITRAGO GUERRERO				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	91459209	**Teléfono**	3142577576
Email	freddybg84@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Ana Victoria Rodríguez García				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	37833673	**Ocupante**	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Calle 14 A # 0 - 68 Apartamento 601				
Conjunto	Edificio Rey				
Ciudad	Piedecuesta	**Departamento**	Santander	**Estrato**	1
Sector	Urbano	**Barrio**	Brisas de Primavera II	**Ubicación**	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	**Tipo subsidio**	VIP Vivienda Interes Prioritario	**Sometido a PH**	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 601, ubicado en la Calle 14 A # 0 – 68 Edificio Rey, Barrio Brisas de Primavera del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	601		
Clase inmueble	Multifamiliar	**Otro**		**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.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.68
AREA PRIVADA	M2	43.68

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	Sin Informacion
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.68

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.68

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:	**POT PIEDECUESTA** Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003. “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA SANTANDER, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA, RURAL, SUBURBANO Y SUELO DE PROTECCIÓN, SE REGLAMENTA EL USO, OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO Y SE HACEN LOS PLANTEAMIENTOS SOBRE PROGRAMAS, PROYECTOS Y PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DENTRO DE LA VIGENCIA DEL P.B.O.T.”

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
182	EscrituraDePropiedad	29/01/2024	Segunda	Floridablanca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-86732	30/04/2024	16,80	Sin Información	Apartamento

Observación	Áreas tomadas de Escritura pública N° 0182 con fecha de 29/01/2024 de la notaria segunda de Floridablanca, certificado de libertad y tradición N° 314-86732 con fecha de 30/04/2024.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Media
Estrato	1	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Ligera
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			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	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	**Basura**	NO	**Inseguridad**	NO
Ruido	NO	**Aguas**	NO	**Otro**	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	0898		**Fecha escritura**	01/04/2022	
Notaria escritura	Segunda		**Ciudad escritura**	Floridablanca	
Valor administración	No Aplica	**Total unidades**	6	**Terraza comunal**	No
Ubicación	Apartamento Exterior	**# Pisos edificio**	6	**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**	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	Escritura: 0898, Fecha escritura: 01/04/2022, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: No Aplica, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Tradicional	**Estructura reforzada**	SI
Material construcción	Ladrillo	**Tipo estructura**	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	**Ancho fachada**	3-6 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	2022	**Edad Inmueble**	2 años	**Vida útil**	100 años
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	Sencilla
Baños Sociales	1	**Patio interior**	0	**Habitaciones**	3
Closet	3	**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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

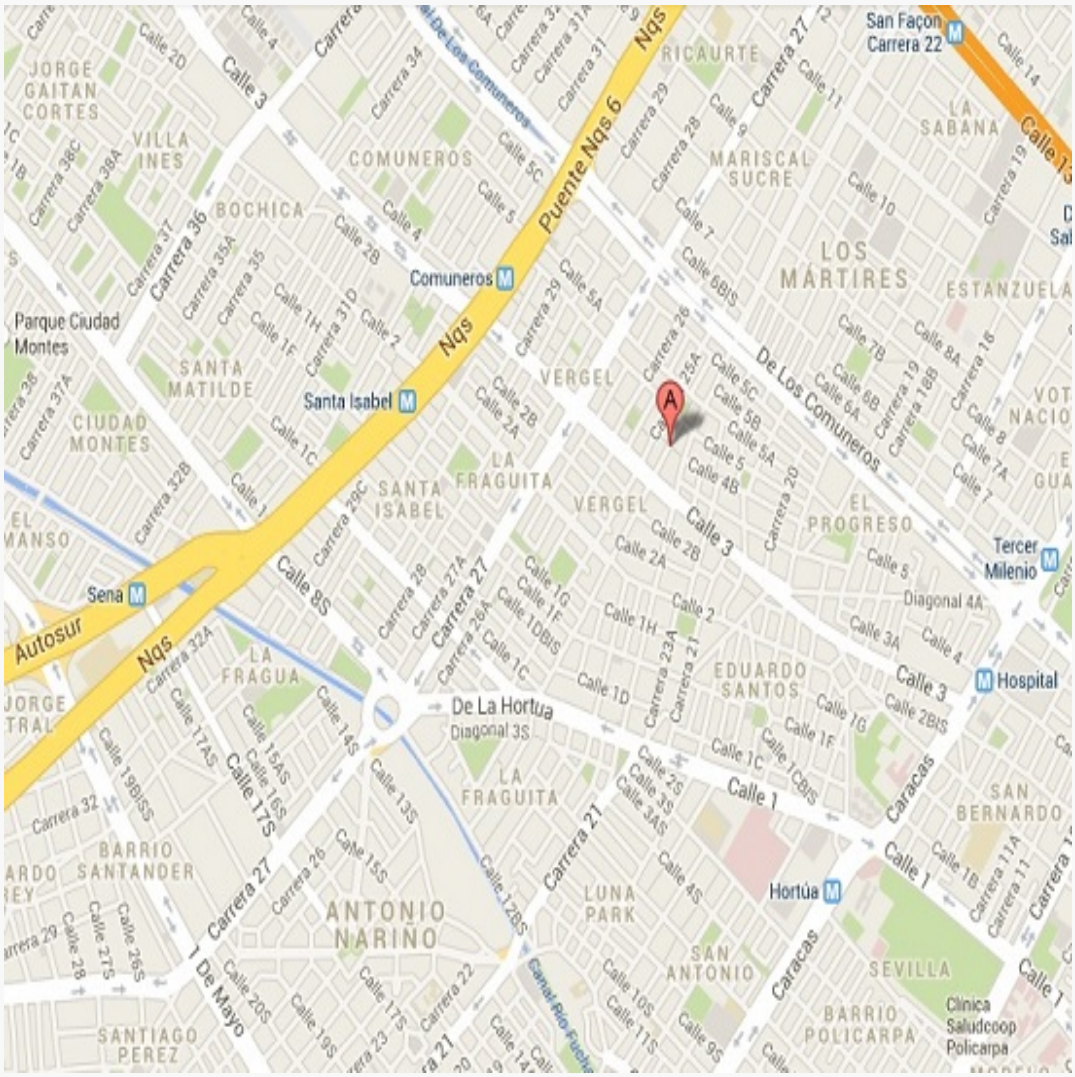
ACABADOS

	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	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: Calle 14 A # 0 - 68 Apartamento 601 | Brisas de Primavera II | Piedecuesta | Santander



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 6.979742831398465
GEOGRAFICAS : 6° 58´ 47.0748´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -73.0540499328522
GEOGRAFICAS : 73° 3´ 14.58´´

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Palermo	1	$125,000,000	0.95	$118,750,000	0	$	0	$	$2,638,888.89	318-7488080
2	Barrio Palermo	3	$125,000,000	0.95	$118,750,000	0	$	0	$	$2,638,888.89	315-3731374
3	Barrio Junin	5	$150,000,000	0.95	$142,500,000	0	$	0	$	$2,544,642.86	318-5331355
4	Barrio Centro	1	$150,000,000	0.95	$142,500,000	0	$	0	$	$2,544,642.86	323-2327079
Del inmueble		**601**		.	.	**0**		**0**			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$2,638,888.89
2	5	49	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$2,638,888.89
3	4	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$2,544,642.86
4	6	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$2,544,642.86
	2 años									
									PROMEDIO	$2,591,765.88
									DESV. STANDAR	$54,412.97
									COEF. VARIACION	2.10%

VALOR MÁXIMO	**POR Mt2**	$2,646,178.85	**TOTAL**	$115,585,091.98
VALOR MÍNIMO	**POR Mt2**	$2,537,352.90	**TOTAL**	$110,831,574.86
VALOR TOTAL	$113,218,560.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/palermo-et-i/piedecuesta/10143611?_gl=1*hf8axl*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqUv4D_csvelnohgun-nGc0oybgyFiVO11JP3n3oO3hMNZ9IO4r1uacaAk0dEALw_wcB

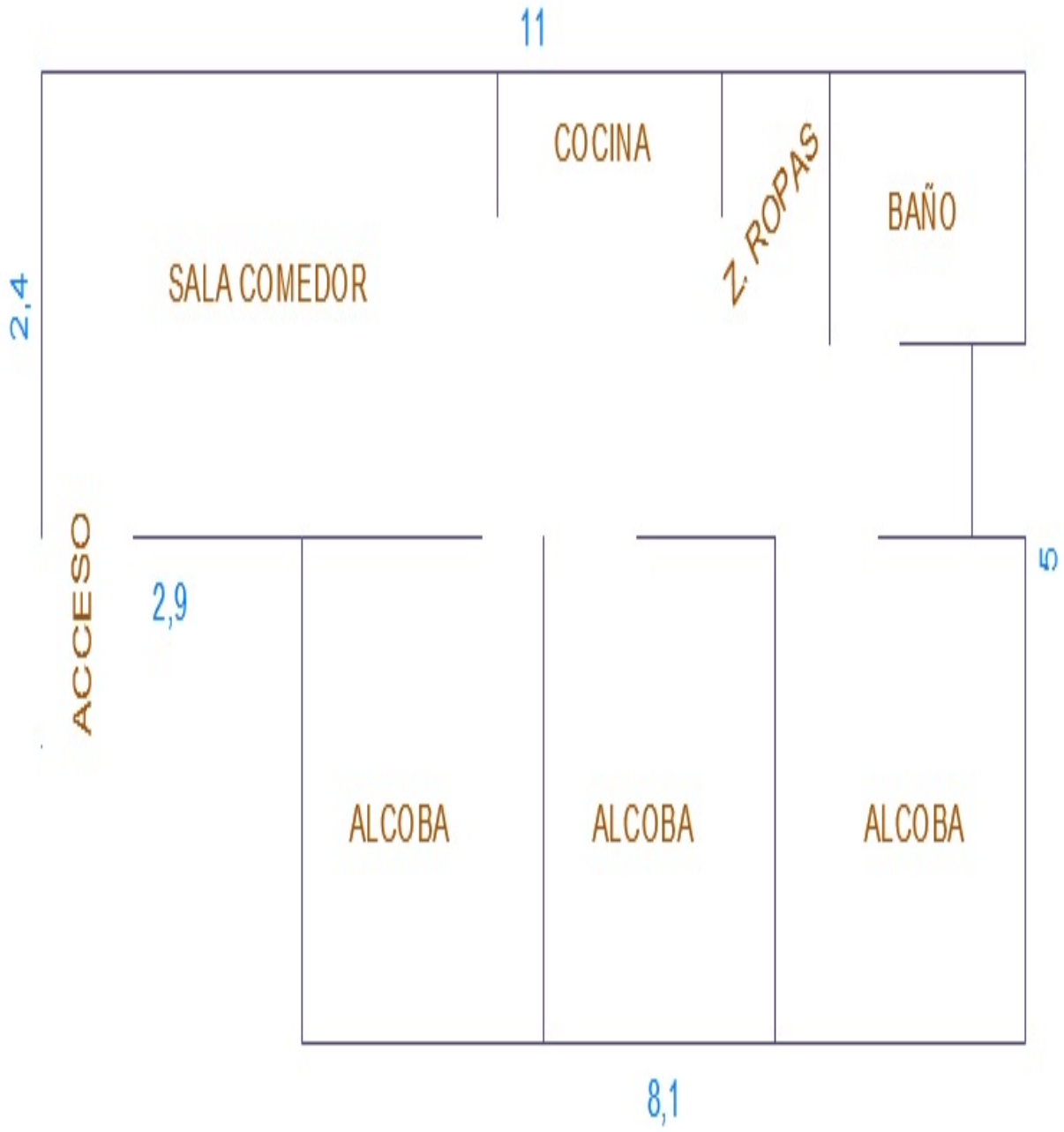
2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10687554?_gl=1*1m009d3*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqUv4D_csvelnohgun-nGc0oybgyFiVO11JP3n3oO3hMNZ9IO4r1uacaAk0dEALw_wcB

3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10535782?_gl=1*1ndg8d6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqUv4D_csvelnohgun-nGc0oybgyFiVO11JP3n3oO3hMNZ9IO4r1uacaAk0dEALw_wcB

4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10279140?_gl=1*1ndg8d6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqUv4D_csvelnohgun-nGc0oybgyFiVO11JP3n3oO3hMNZ9IO4r1uacaAk0dEALw_wcB

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

Nomenclatura

FOTOS General

Sala Comedor

Sala

Cocina

Zona de Ropas

Hab. 1 o Habitación Principal

Hab. 1 o Habitación Principal

Habitación 2

Habitación 2

FOTOS General

Habitación 3

Habitación 3

Habitación 3

Baño Social 1

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. **--- La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. **---- La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. **-- No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos. ---** Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. **--Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" **--- FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avaluó, 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-91459209

PIN de Validación: b8e00ab

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El avaluador(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102385271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102385271.

A la fecha de expedición de este certificado el registro del avaluador(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra Activo y está inscrito en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-91459209 M.I.: 314-86732

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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Abr 2018	Régimen de Transición	28 Ene 2021	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	Régimen
26 Feb 2020	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	Régimen
26 Feb 2020	Régimen Académico

Página 1 de 5

PIN de Validación: b8e00ab

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para procesos, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-91459209 M.I.: 314-86732

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

PIN de Validación: b8e00ab

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción	Régimen
26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-91459209 M.I.: 314-86732

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles [illegible] cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción	Régimen
26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de Inscripción	Régimen
26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción	Régimen
26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

PIN de Validación: b8e00ab

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Régimen
26 Feb 2020
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-91459209 M.I.: 314-86732

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUNA
Teléfono: 3046108284
Correo Electrónico: anegal85@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 4 de 5

PIN de Validación: b8e00a1e

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b8e00a1e

RAA AVALUO: LRCAJA-91459209 M.I.: 314-86732

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

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Página 5 de 5