



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-10304281

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 14/05/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | Avenida 17 # 7W - 51 Torre A Apartamento 513 | | |
| Barrio | Tejaditos | | |
| Ciudad | Piedecuesta | | |
| Departamento | Santander | | |
| Propietario | AGUDELO CARRANZA OSCAR JAVIER | | |

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: JHON CARLOS CASTRO

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 **AGUDELO CARRANZA OSCAR JAVIER** ubicado en la Avenida 17 # 7W - 51 Torre A Apartamento 513 Tejaditos, 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 \$134,178,800.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones ciento setenta y ocho mil ochocientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|-------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Apto 513 | 48.44 | M2 | \$2,770,000.00 | 100.00% | \$134,178,800.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$134,178,800 |

Valor en letras
Ciento treinta y cuatro millones ciento setenta y ocho mil ochocientos 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 | 134,178,800.00 |
| Proporcional | 0 | 134,178,800 | Valor asegurable | 134,178,800 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10304281 | 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 | JHON CARLOS CASTRO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 10304281 | Teléfono | |
| Email | castrocarlosj19@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | AGUDELO CARRANZA OSCAR JAVIER | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1102359559 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | Avenida 17 # 7W - 51 Torre A Apartamento 513 | | | | |
| Conjunto | Conjunto La Molienda de la Ciudadela Valle de Barro Blanco | | | | |
| Ciudad | Piedecuesta | Departamento | Santander | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Tejaditos | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 513 Torre A, ubicado en la Calle 17 # 7W – 51 Conjunto La Molienda de la Ciudadela Valle de Barro Blanco, Barrio Barro Blanco del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander. | | | | |

| CARACTERISTICAS GENERALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--|----|-------|--|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|----|-----------------|-----------------------|-------|-----------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 513 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>53.48</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>48.44</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 53.48 | AREA PRIVADA | M2 | 48.44 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin Información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin Información</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | Sin Información | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | Sin Información |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 53.48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 48.44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | Sin Información | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | Sin Información | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>48.44</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 48.44 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>48.44</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 48.44 | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 48.44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 48.44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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: | 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 |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 410 | EscrituraDePropiedad | 02/02/2018 | Segunda | Bucaramanga |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 314-74891 | 14/05/2024 | 0,2846 | Sin Información | Apartamento |

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 0410 con fecha de 02/02/2018 de la notaria segunda de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-74891 con fecha de 14/05/2024.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 30 garajes comunales.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTO 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 | Ligera |
| 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 | NO | 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 | 4315 | | Fecha escritura | 17/10/2017 | |
| Notaria escritura | Segunda | | Ciudad escritura | Bucaramanga | |
| Valor administración | 129000 | Total unidades | 320 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 10 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | Si |
| Zonas verdes | No | Shut | Si | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |

| | | | | | |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | Si |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | Si | #Ascensores | 4 |
| #Sotanos | 3 | | | | |
| Observación | Escritura: 4315, Fecha escritura: 17/10/2017, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 129000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4 | | | | |

| 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 | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Casa Continua | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2018 | Edad Inmueble | 6 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| 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 | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 1 | 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, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 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: Avenida 17 # 7W - 51 Torre A Apartamento 513 | Tejaditos | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.973748521709562
GEOGRAFICAS : 6° 58' 25.4958''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05929207573291
GEOGRAFICAS : 73° 3' 33.4506''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | Mismo Conjunto | 10 | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,549,545.83 | 317-6591722 |
| 2 | Mismo Conjunto | 8 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,941,783.65 | 324-2538173 |
| 3 | Mismo Conjunto | 4 | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,843,724.19 | 324-2538173 |
| 4 | Mismo Conjunto | 2 | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,745,664.74 | 324-2538173 |
| Del inmueble | | 513 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 6 | 53.48 | 48.44 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,549,545.83 |
| 2 | 6 | 53.48 | 48.44 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,941,783.65 |
| 3 | 6 | 53.48 | 48.44 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,843,724.19 |
| 4 | 6 | 53.48 | 48.44 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,745,664.74 |
| | 6 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,770,179.60 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$167,468.40 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.05% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,937,648.00 | TOTAL | \$142,299,669.27 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,602,711.20 | TOTAL | \$126,075,330.62 |
| VALOR TOTAL | \$134,178,800.00 | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Observaciones: | | | |
| Enlaces: | | | |
| 1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barroblanco/ledecuesta/7113675 | 2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barroblanco/ledecuesta/10520761 | 3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barroblanco/ledecuesta/10520764 | 4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barroblanco/ledecuesta/10778195 |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



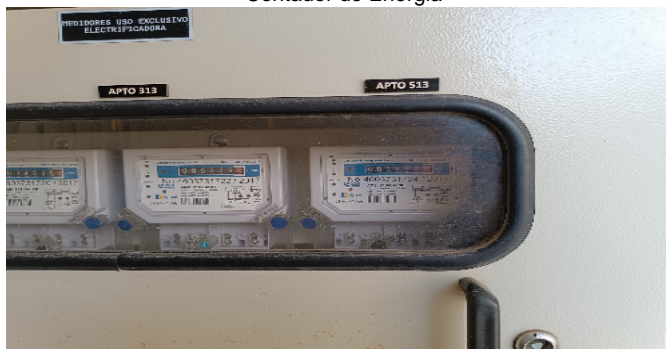
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



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 --- **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 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 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-10304281

| | | |
|---|---|---|
|  |  RAA Registro Abierto de Avaluadores |  <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840 |
| PIN de Validación: ed0bde0 | | |
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 800788814-2 | | |
| Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio | | |
| El señor(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 08 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102385271 . | | |
| La RAA le expedición de este certificado al registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO en su actividad profesional inscrita en las siguientes categorías y alcances: | | |
| AVALUO: LRCAJA-10304281 M.I.: 314-74891 | | |
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
| Alcance | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. | | |
| Fecha de inscripción 08 Abr 2018 | Régimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 28 Ene 2021 |
| Régimen Régimen Asociativo | | |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | | |
| Fecha de inscripción 26 Feb 2020 | Régimen Régimen Asociativo | |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | | |
| Alcance | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Barras ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | | |
| Fecha de inscripción 26 Feb 2020 | Régimen Régimen Asociativo | |
| Página 1 de 5 | | |

| | | |
|--|---|--|
|  PIN de Validación: ed010a09 |  RAA Registro Abierto de Avalúos https://www.raa.org.co |  ANA <small>AGENCIA NACIONAL DE VALUACIÓN</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 188 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840 |
| <p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2023 Régimen: Régimen Positivo</p> | | |
| <p>RAA AVALUO: LRCAJA-10304281 M.I.: 314-74891</p> <p>Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2023 Régimen: Régimen Positivo</p> | | |
| <p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2023 Régimen: Régimen Positivo</p> | | |
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motoniveladoras, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2023 Régimen: Régimen Positivo</p> | | |
| <p style="text-align: right;">Página 2 de 5</p> | | |



PIN de Validación: ed01b2d9

<https://www.raa.org.co>

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-10304281 M.I.: 314-74891

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

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
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

| | | | | |
|---|--|---|--|--------------------------------------|
|  |  RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co |  <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840 | | |
| PIN de Validación: ed01b2d0 <table border="0"> <tr> <td>Fecha de Inscripción 26 Feb 2020</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table> | | | Fecha de Inscripción 26 Feb 2020 | Regimen Regimen Asociativo |
| Fecha de Inscripción 26 Feb 2020 | Regimen Regimen Asociativo | | | |
| <p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-10304281 M.I.: 314-74891</p> <p><small>Regimen Asociativo</small> <small>26 Feb 2020</small></p> | | | | |
| <p>Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. | | | | |
| <p>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</p> | | | | |
| <p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p>Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER Dirección: MANZANA Y CASA 975 BARRIO PASEO CATALUÑA Teléfono: 3048 108284 Correo Electrónico: arasga86@yahoo.com</p> | | | | |
| <p>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 Kalzan</p> | | | | |
| <p>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(los) señor(los) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271</p> <p>El(los) señor(los) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.</p> | | | | |



PIN de Validación: ed010e09


<https://www.raa.org.co>


Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ed010e09

RAA AVALUO LRCAJA-10304281 M.I.: 314-74891

El presente certificado se expide en la República de Colombia en la ciudad de Bogotá, D.C., en la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024, tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal