



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-1092343201

Fecha del avalúo	Fecha de visita	23/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 7 N° 4-20	
Barrio	Santander	
Ciudad	Villa del Rosario	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Laura Yamile Zabala castro	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JENNIFER FRANCISCA ZABALA DUARTE

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 **Laura Yamile Zabala castro** ubicado en la CARRERA 7 N° 4-20 Santander, de la ciudad de Villa del Rosario.

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 \$130,795,428.15 pesos m/cte (Ciento treinta millones setecientos noventa y cinco mil cuatrocientos veintiocho).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	300	M2	\$173,696.07	39.84%	\$52,108,821.00
Area Construida	Primer Piso	132.85	M2	\$496,399.00	50.42%	\$65,946,607.15
Otro	Depósito	63.70	M2	\$200,000.00	9.74%	\$12,740,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,795,428.15</b>

Valor en letras

Ciento treinta millones setecientos noventa y cinco mil cuatrocientos veintiocho Pesos Colombianos

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME

RAA Nro: AVAL-60323174

C.C: 60323174

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	130,795,428.15
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10923432 01	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JENNIFER FRANCISCA ZABALA DUARTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1092343201	<b>Teléfono</b>	3118592909
<b>Email</b>	jennifer.zabala4000@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Laura Yamile Zabala castro				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	60404825	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 7 N° 4-20				
<b>Conjunto</b>	N / A				
<b>Ciudad</b>	Villa del Rosario	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Santander	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construída, ubicada en el barrio Santander, del municipio de Villa del Rosario, marcado con el número 4 N - 14 de la Carrera 7a., Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: K 7 4N 20 BR SANTANDER).				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	311
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I	AREA CONSTRUIDA	M2	88
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	12.168.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	300
AREA PISO 1	M2	196.55	AREA PISO 1	M2	132.85

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.70	210			
Indice construcción	1.75	525			

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	10.00 MI		
-------------------------	-------------	---------------	----------	--	--

<b>Fondo</b>	30.00 MI	<b>Relación frente fondo</b>	3:1		
--------------	----------	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valorización</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Actualidad</b>	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------	-----------------------------------------------------------

**edificadora**

**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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Las contenidas en el Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario.
<b>Area Del Lote</b>	300 M2
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	3
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Residencial ZR3
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio, Dotacional
<b>Uso Condicionado Norma</b>	S/I
<b>Uso Prohibido Norma</b>	S/I
<b>Tratamiento</b>	Mejoramiento Integral
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.70
<b>Indice DeContrucción</b>	1.75
<b>Antejardin</b>	3.0 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	3.0 metros a partir del segundo piso
<b>Aislamiento Lateral</b>	N / A
<b>Altura Permitida</b>	3 Pisos
<b>Densidad</b>	Alta
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Baja
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	N / A
<b>Patrimonio</b>	N / A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>Las contenidas en el Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario.</p> <p>Nota: Se valida las áreas de los documentos jurídicos (Terreno Certificado de Libertad y tradición; Construcción: levantamiento arquitectónico y aplicación de la norma urbanística)</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
803	EscrituraDePropiedad	08/05/2002	6a.	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-23137	13/02/2023	01-02-0015-0017-000	Casa

#### Observación

Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.  
 LINDEROS: NORTE: En extensión de 30.00 metros con predios de Emperatriz Archila Zábala; SUR: En extensión de 30.00 metros con predios de Antonio López; ORIENTE: En extensión de 10.00 metros con predios de Luis Bonilla; OCCIDENTE: En extensión de 10.00 metros con la Carrera 7a.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no tiene garaje.

## 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

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	SI	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Avenida 7a y se encuentra en buen estado de conservación.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1980	<b>Edad Inmueble</b>	43 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	S / I				
<b>Observación</b>					

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	3	<b>Comedor</b>	3	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	2	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	2	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0

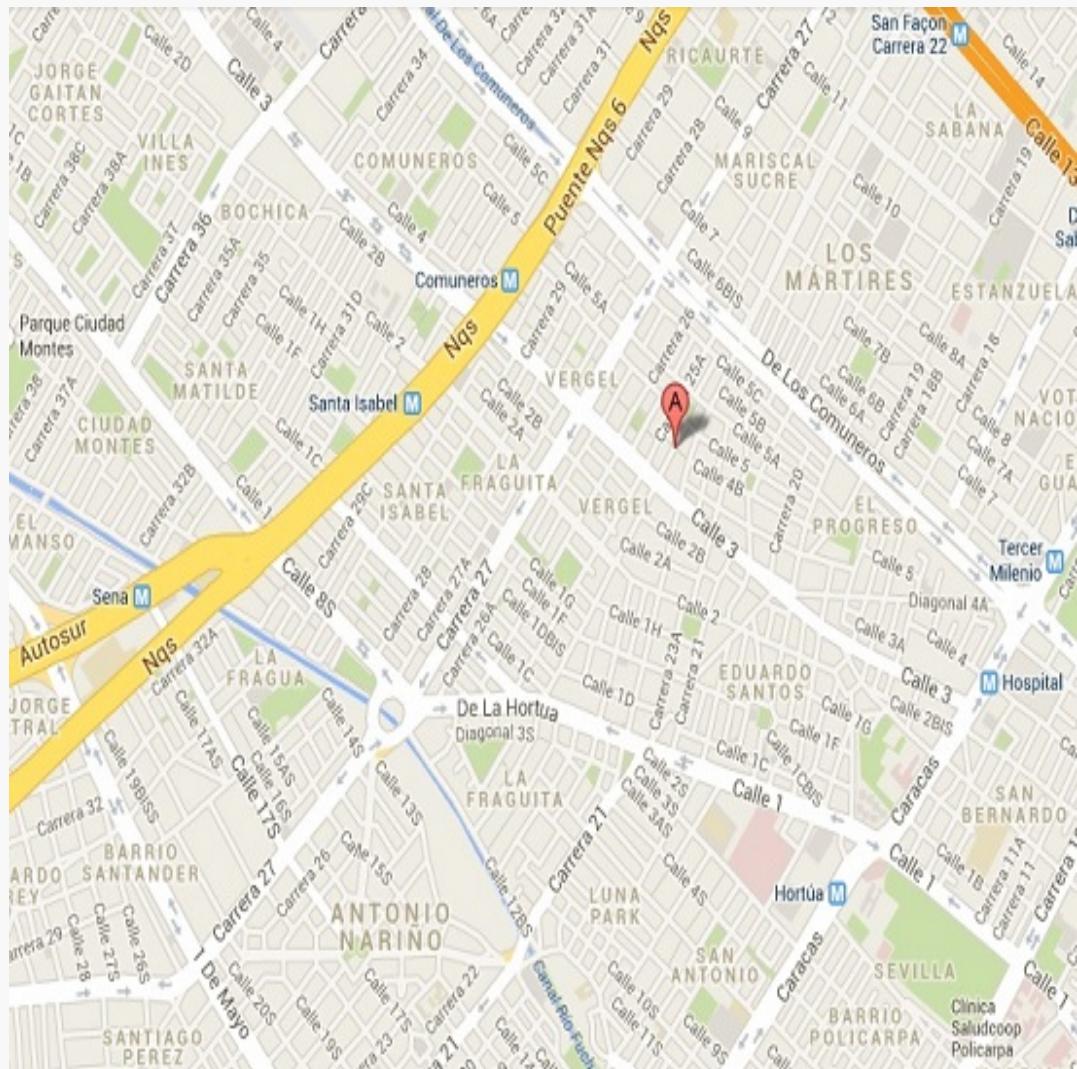
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Apartamentos (3).				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en gress y cemento. Paredes pañetadas y pintadas. Puertas y ventanas metálicas. Enchapes en Baños.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 7 N° 4-20 | Santander | Villa del Rosario | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.840259  
GEOGRAFICAS : 7° 50' 24.9318''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.470326  
GEOGRAFICAS : 72° 28' 13.1736''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Santander	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3503890223	220	95	\$600,000	\$57,000,000
2	Barrio Santander	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3506671188	240	110	\$600,000	\$66,000,000
3	Villa del Rosario	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	5830897	300	96	\$600,000	\$57,600,000
4	Villa del Rosario	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3007463443	190	80	\$500,000	\$40,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>300 M2</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$172,727	1.0	1.0	1.00	\$172,727
2	\$38,500,000	\$160,417	1.0	1.0	1.00	\$160,417
3	\$51,650,000	\$172,167	1.0	1.0	1.00	\$172,167
4	\$36,000,000	\$189,474	1.0	1.0	1.00	\$189,474
					PROMEDIO	\$173,696.07
					DESV. STANDAR	\$11,952.03
					COEF. VARIACION	6.88%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$173,696.07 \$	AREA AREA	300 M2	TOTAL TOTAL	\$52,108,821.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$52,108,821.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	132.85 M2
Area construida vendible	132.85 M2
Valor M2 construido	\$1,280,600
Valor reposición M2	\$170,127,710
Valor reposición presupuesto M2	\$1,280,600
Fuente	Construdata No. 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,152,540
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	48
Edad en % de vida útil	48 %
Fitto y corvin %	56.93 %
Valor reposición depreciado	\$496,399
Valor adoptado depreciado	\$496,399
<b>Valor total</b>	<b>\$65,946,607</b>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	63.70
Area construida vendible	63.70
Valor M2 construido	\$1,280,600
Valor reposición M2	\$81,574,220
Valor reposición presupuesto M2	\$1,280,600
Fuente	Construdata No. 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,152,540
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	43
Edad en % de vida útil	43 %
Fitto y Corvini %	53.74 %
Valor reposición depreciado	\$533,165
Valor adoptado depreciado	\$
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



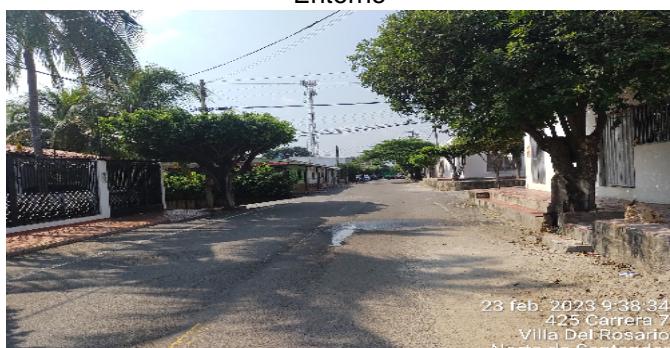
Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS

Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



## FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS

Patio interior Apto 2



Sala Comedor Apto 3



Cocina Apto 3



Cocina Apto 2



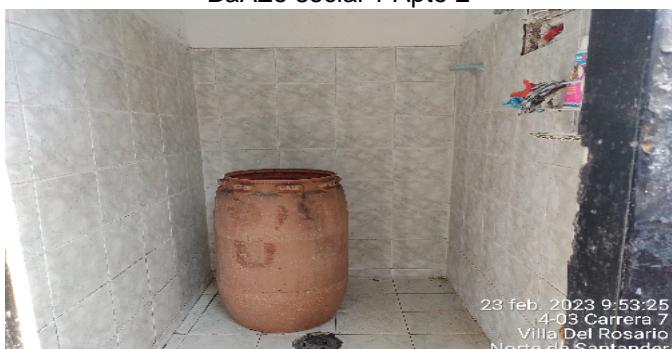
Baño social Apto 3



Baño social Apto 2



Baño social 1 Apto 2



Alcoba 1 Apto 2



## FOTOS

Cocina Apto 2



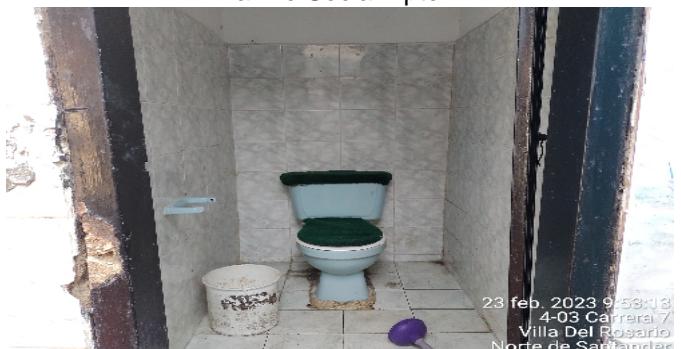
Alcoba 1 Apto 93



Zona de ropas Apto 2



Baño Social Apto 2



Sala Apto 2



## 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

----- **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 recibido del 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 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-1092343201**



PIN de Validación: affc0a64



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99B Nro. 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 558 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174.

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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: affc0a64



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

**affc0a64**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal