



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

AVALUO: LRCAJA-88271325

Fecha del avalúo		Fecha de visita	31/05/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AV 25 A NÚMERO 26-08 BARRIO LAS COLINAS		
Barrio	Santander		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Luis Alejandro Bohorquez Cacua / Juana Teresa Espinel Rangel		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ELVIS EDUARDO BOHORQUEZ ESPINEL

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 **Luis Alejandro Bohorquez Cacula / Juana Teresa Espinel Rangel** ubicado en la AV 25 A NÚMERO 26-08 BARRIO LAS COLINAS Santander, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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 \$95,737,945.38 pesos m/cte (Noventa y cinco millones setecientos treinta y siete mil novecientos cuarenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	90	M2	\$355,625.00	33.43%	\$32,006,250.00
Area Construida	Piso 1	61.98	M2	\$841,331.00	54.47%	\$52,145,695.38
Otro	Porche	19.31	M2	\$600,000.00	12.10%	\$11,586,000.00
TOTALES					100%	\$95,737,945.38

Valor en letras
Noventa y cinco millones setecientos treinta y siete mil novecientos cuarenta y cinco 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	95,737,945.38
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-88271325	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	ELVIS EDUARDO BOHORQUEZ ESPINEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88271325	Teléfono	3184321895
Email	elvis.bohorquez@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Luis Alejandro Bohorquez Cacua / Juana Teresa Espinel Rangel				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13439241 / 60330084	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV 25 A NÚMERO 26-08 BARRIO LAS COLINAS				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Santander	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa que sobre él esta construida, ubicado en la Avenida 25 A # 26 - 08 Lote 12 A Manzana C, Urbanización La Colina, Barrio Santander. Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: A 25A 26 08 MZ C Lo 12 A UR LA COLI).				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	0	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																					
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																									
<table><thead><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></tbody></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	<table><thead><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>73</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>36.103.000</td></tr></tbody></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	73	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	36.103.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA CONSTRUIDA	M2	73																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	36.103.000																								
<table><thead><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>81.29</td></tr></tbody></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA PISO 1	M2	81.29	<table><thead><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>81.29</td></tr></tbody></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA PISO 1	M2	81.29			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA PISO 1	M2	81.29																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA PISO 1	M2	81.29																								
<table><thead><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.77</td><td>69.3</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.50</td><td>225</td></tr></tbody></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.77	69.3	Indice construcción	2.50	225															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.77	69.3																								
Indice construcción	2.50	225																								
Forma Geometrica	Rectangulat	Frente	6.0 MI																							
Fondo	15.0 MI	Relación frente fondo	2:1																							
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	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	90 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 4
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeConstruccion	2.50
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A
Observaciones Reglamentación urbanística:	Nota: Se valida las áreas de los documentos jurídicos suministrados por el solicitante. Terreno (90 M2) Certificado ed libertad y tradición; Construcción (61.98 M2) Porche (19.31 M2) realizado por levantamiento arquitectónico.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1408	EscrituraDePropiedad	05/10/2000	1a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-131780	21/11/2022	54-001-01-02-0163-0024-000	Casa

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una Anotación No. 002 (Declaración de Construcción); Anotación Nro. 005 (Valorización - FONDOVA) en el Certificado de Libertad y Tradición suministrado.
LINDEROS: NORTE: En 15 metros con el lote # 12B; SUR: En 15 metros con el lote #11; ORIENTE: En 6.0 metros con la Avenida 25 A; OCCIDENTE: En 6.0 metros con el lote # 12 D de la misma manzana.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Integral a la casa		19.31	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	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	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

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.

La vía de acceso al inmueble es la Avenida 25 A y se encuentra en buen estado de conservación.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	S /I				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: Sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AV 25 A NÚMERO 26-08 BARRIO LAS COLINAS | Santander | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.870709

GEOGRAFICAS : 7° 52' 14.5518''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.523630

GEOGRAFICAS : 72° 31' 25.0674''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urb. La Colina	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3134254103	120	86	\$900,000	\$77,400,000
2	Urb. La Colina	\$98,000,000	0.95	\$93,100,000	3147889827	90	76	\$800,000	\$60,800,000
3	Urb. La Colina	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3042165496	90	80	\$800,000	\$64,000,000
4	Barrio Santander	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	6075892720	120	82	\$900,000	\$73,800,000
Del inmueble						90 M2	61.98 M2		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,100,000	\$384,167	1.0	1.0	1.00	\$384,167
2	\$32,300,000	\$358,889	1.0	1.0	1.00	\$358,889
3	\$31,000,000	\$344,444	1.0	1.0	1.00	\$344,444
4	\$40,200,000	\$335,000	1.0	1.0	1.00	\$335,000
					PROMEDIO	\$355,625.00
					DESV. STANDAR	\$21,413.98
					COEF. VARIACION	6.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA	90 M2	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	61.98 M2	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61.98 M2
Area construida vendible	61.98 M2
Valor M2 construido	\$1,447,078
Valor reposición M2	\$89,689,894
Valor reposición presupuesto M2	\$1,447,078
Fuente	Construdata No. 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,302,370
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	32
Edad en % de vida útil	32 %
Fito y corvin %	35.40 %
Valor reposición depreciado	\$841,331
Valor adoptado depreciado	\$841,331
Valor total	\$52,145,695

FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS 3

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS 3

Zona de Ropas



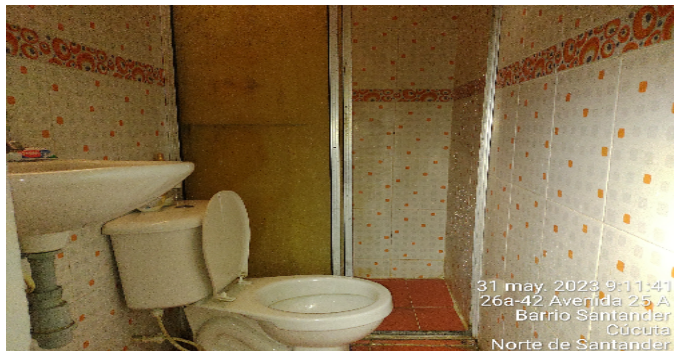
Patio Interior



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 1



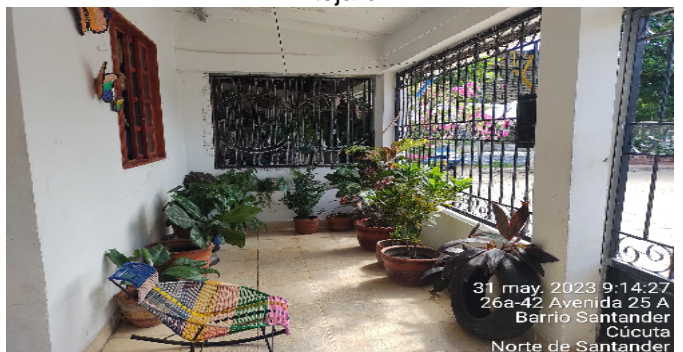
Baño Social 1



Garaje



Antejardin



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 --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 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-88271325



PIN de Validación: b12e0aa4



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: b12e0aa4



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

b12e0aa4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal