



QR validez del avalúo



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

AVALUO: CO_PRG_2023_1776751

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	lote 6 mz a del cj res. palmas country house, urb. san pedro villa del rosario		
Barrio	San Pedro		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Slendy Maryur Carrascal Amaya / Alvaro Andrés Pacheco Sierra		

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):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: SURTICERVEZAS PACHECO SAS

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 **Slendy Maryur Carrascal Amaya / Alvaro Andrés Pacheco Sierra** ubicado en la lote 6 mz a del cj res. palmas country house, urb. san pedro villa del rosario San Pedro, 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 \$793,370,482.02 pesos m/cte (Setecientos noventa y tres millones trescientos setenta mil cuatrocientos ochenta y dos).

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

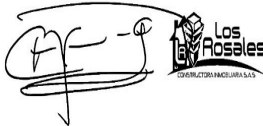
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	270	M2	\$662,136.00	22.53%	\$178,776,720.00
Área construida	Piso 1	125.24	M2	\$2,483,166.00	39.20%	\$310,991,709.84
Área construida	Piso 2	114.23	M2	\$2,483,166.00	35.75%	\$283,652,052.18
Área construida	Piscina	21	M2	\$950,000.00	2.51%	\$19,950,000.00
TOTALES					100%	\$793,370,482.02

Valor en letras
Setecientos noventa y tres millones trescientos setenta mil cuatrocientos ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME
RAA Nro: AVAL-60323174
C.C: 60323174



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	793,370,482.02
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_1776751	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SURTICERVEZAS PACHECO SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900325261	Teléfono	3016100200
Email	surticervezaspacheco@outlook.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Slendy Maryur Carrascal Amaya / Alvaro Andrés Pacheco Sierra				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090441474/1093748879	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	lote 6 mz a del cj res. palmas country house, urb. san pedro villa del rosario				
Conjunto	Conjunto Residencial Palmas Country House				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	San Pedro	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote regulara de 270 M2 junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en el Lote 6 Manzana A del Conjunto Residencial Las Palmas Country House, ubicada en la Urbanización San Pedro, Municipio de Villa del Rosario, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: Lo Mz A Cj RES LAS PALMAS COUNTRY SIN B).				

CARACTERISTICAS GENERALES																																
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																													
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><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>270</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	270	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>536</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>00.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>6.528.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	536	CONSTRUCCION	M2	00.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.528.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	270																														
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																														
AREA PRIVADA	M2																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	536																														
CONSTRUCCION	M2	00.00																														
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.528.000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>270</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>239.37</td></tr><tr><td>AREA PISCINA</td><td>M2</td><td>21.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	270	AREA CONSTRUIDA	M2	239.37	AREA PISCINA	M2	21.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>270</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>239.37</td></tr><tr><td>AREA PISCINA</td><td>M2</td><td>21.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	270	AREA VALORADA	M2	239.37	AREA PISCINA	M2	21.00			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	270																														
AREA CONSTRUIDA	M2	239.37																														
AREA PISCINA	M2	21.00																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	270																														
AREA VALORADA	M2	239.37																														
AREA PISCINA	M2	21.00																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																															
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																															
Reglamentación urbanística:	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.																															

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
523	EscrituraDePropiedad	11/03/2022	4a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-344837	11/04/2023	0.43 %	01-01-0104-0016-80 1	Casa

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones del certificado de libertad y tradición: Nro. 001 (Servidumbre de aguas negras activas); Nro. 005 (Declaración de construcción)
Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

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

Observación

En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, dos vehículos, integral a la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborización	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO
-----	----	----	-------------	----

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial municipal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

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 Conjunto Cerrado es la Avenida vía antigua a Boconó y se encuentra en buen estado de conservación.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	728	Fecha escritura	19/03/2015
Notaria escritura	4a.	Ciudad escritura	Cúcuta

Valor administración	\$320.000	Total unidades	39	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 728, Fecha escritura: 19/03/2015, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$320.000, Total unidades: 39, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Ascensores: No				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolución No. 54874-0-21-0164 del 21/05/2021 Secretaria de Control Urbano de l Municipio de Villa				
Observación					

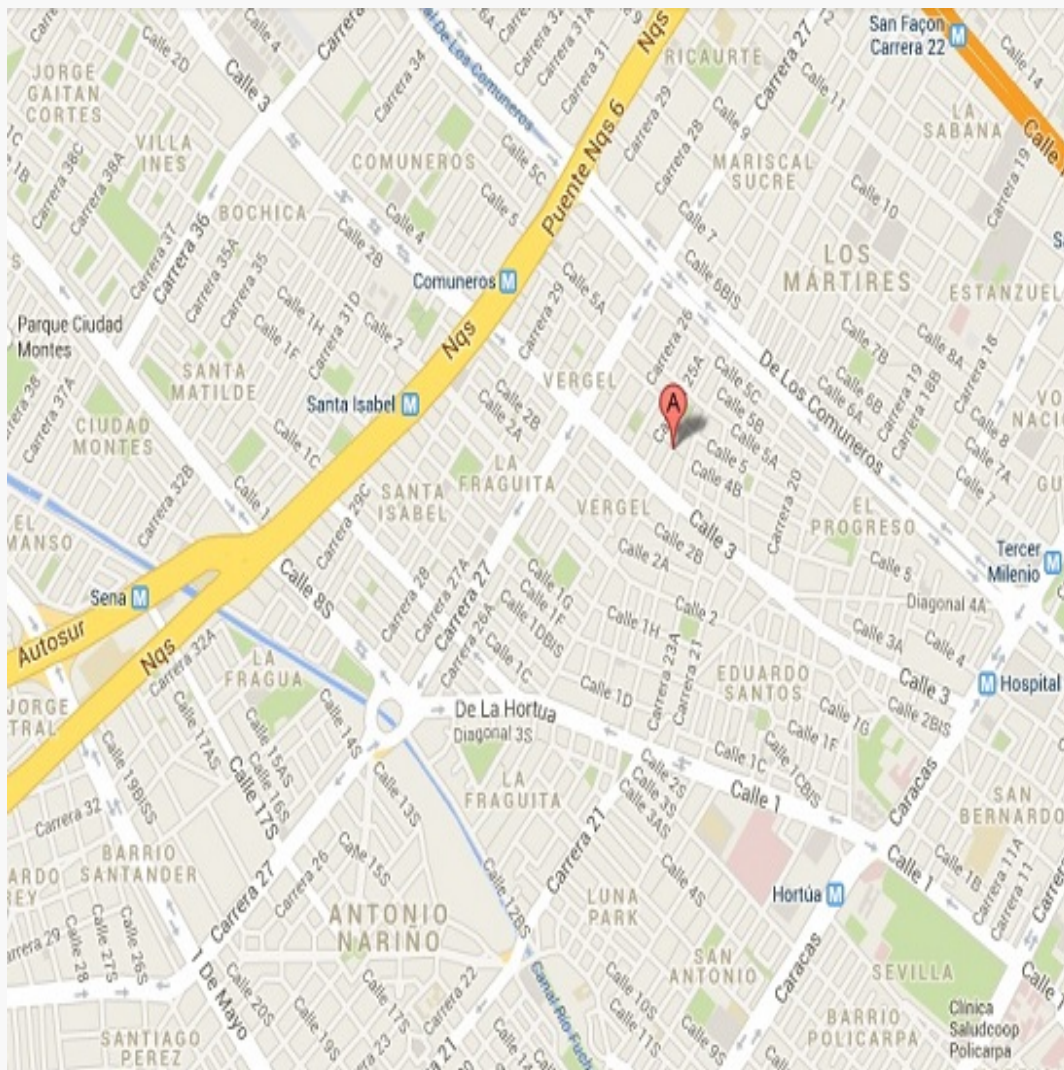
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	3	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	Si	Zona verde	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	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 Porcelanato y Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Acabados en drywall en el techo. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños y Cocina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: lote 6 mz a del cj res. palmas country house, urb. san pedro villa del rosario | San Pedro | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.859325
GEOGRAFICAS : 7° 51' 33.57"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.465357
GEOGRAFICAS : 72° 27' 55.2846''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bocono	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3219284417	220	160	\$2,400,000	\$384,000,000
2	Bocono	\$680,000,000	0.95	\$646,000,000	3157113210	250	180	\$2,600,000	\$468,000,000
3	Bocono	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	6075821919	220	180	\$2,500,000	\$450,000,000
4	Bocono	\$640,000,000	0.95	\$608,000,000	3187852469	250	180	\$2,500,000	\$450,000,000
Del inmueble						270 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$138,500,000	\$629,545	1.0	1.0	1.00	\$629,545
2	\$178,000,000	\$712,000	1.0	1.0	1.00	\$712,000
3	\$148,500,000	\$675,000	1.0	1.0	1.00	\$675,000
4	\$158,000,000	\$632,000	1.0	1.0	1.00	\$632,000
					PROMEDIO	\$662,136.36
					DESV. STANDAR	\$39,252.28
					COEF. VARIACION	5.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$662,136.00	AREA	270 M2	TOTAL	\$178,776,720.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$178,776,720.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	239.37
Area construida vendible	239.37
Valor M2 construido	\$2,788,351
Valor reposición M2	\$667,447,579
Valor reposición presupuesto M2	\$2,788,351
Fuente	Construdata No. 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,509,516
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fito y corvin %	1.05 %
Valor reposición depreciado	\$2,483,166
Valor adoptado depreciado	\$2,483,166
Valor total	\$594,395,445

FOTOS 6

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS 6

Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS 6

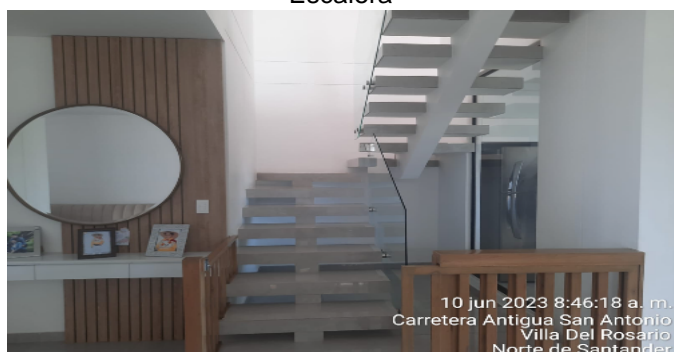
Cocina



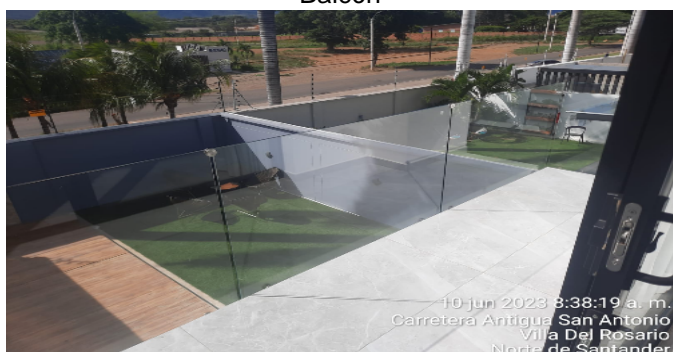
Zona de Ropas



Escalera



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal o Hab 1



FOTOS 6

Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS 6

Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Saln SocialCJ



Baño privado habitación 2



Baño privado habitación 3



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 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 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 CO_PRG_2023_1776751



PIN de Validación: b3b40a9b



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



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: b3b40a9b



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

b3b40a9b

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal