


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121843509
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILLIAM ALONSO CHIVATA BARCHILON
NIT / C.C CLIENTE	1121843509
DIRECCIÓN	CALLE 0 1A-317
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Galán
CIUDAD	Pamplona
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/09/2023
FECHA INFORME	14/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	José Salvador Rincón Rodríguez / Mery Cañas Mantilla				
NUM.	115 EscrituraDe	#NOTARIA	1a.	FECHA	16/02/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pamplona	DEPTO			Norte de Santander
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	54-518-01-01-0265-0067-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S / I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	272-19490

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es una casa para habitación, ubicada en la Calle 1 A # 3 - 17 Barrio El Humilladero, Municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: C 0 1 A 317 321 BR HUMILLADERO). **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

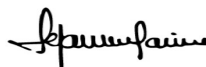
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,226,988.52
VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,324,592.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se recomienda actualizar área catastral, antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS


LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuante
C.C: 60323174
RAA: AVAL-60323174



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	R1
Uso Compatible Según Norma	R2, Comercial C1, Institucional I1
Uso Condicionado Según Norma	Industrial 1
Uso Prohibido Según Norma	Residencial R3 y R4, Comercial C3, C4, Institucional I2, I3, Industrial I3. Establecimientos que generen ruido y los usos mineros, forestal y agropecuario

Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza baja
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A

Área Lote	288.60 m2	Frente	11.70 MI
Forma	Irregular	Fondo	20.35 MI
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:1

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Las contenidas en el Acuerdo No. 0028 de diciembre 10 de 2015 por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona por el cual se adopta y aprueba una modifica
Antejardín	S/I
Uso principal	R1
Altura permitida pisos	2 Pisos
Aislamiento posterior	Fx 1/6f
Índice de ocupación	0.60
Índice de construcción:	S/I
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	288.60
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	324
AREA CONSTRUIDA	M2	66
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	5.578.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	288.60
AREA PISO 1	M2	105.04

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	288.60
AREA PISO 1	M2	105.04

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Regular	mas de 500
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	tapia
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 0 1A-317

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995
Comentarios de estructura	

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	288.60	M2	\$176,354.00	36.30%	\$50,895,764.40
Area Construida	Piso 1	102.04	M2	\$875,453.00	63.70%	\$89,331,224.12
TOTALES					100%	\$140,226,988.52

Valor en letras

Ciento cuarenta millones doscientos veintiseis mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$140,226,988.52

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

18

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto del presente avalúo es una casa para habitación, ubicada en la Calle 1 A # 3 - 17 Barrio El Humilladero, Municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 0 1 A 317 321 BR HUMILLADERO). **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

Garaje: No existe espacio para garaje en la vivienda debido a la topografía del terreno de la zona.

Entorno: 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 Calle 0 y se encuentra en buen estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Tableta de gres y Cerámica. Paredes pañetadas y pintadas. Puertas en madera en las habitaciones y metálicas para la entrada. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Pamplona	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3102157181	148	70	\$500,000	\$35,000,000
2	Pamplona	\$98,000,000	0.95	\$93,100,000	3219936185	264	86	\$500,000	\$43,000,000
3	Pamplona	\$97,000,000	0.95	\$92,150,000	3202660726	190	98	\$600,000	\$58,800,000
4	Pamplona	\$78,000,000	0.95	\$74,100,000	3203250136	224	96	\$400,000	\$38,400,000
Del inmueble						288.60 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,750,000	\$180,743	1.0	1.0	1.00	\$180,743
2	\$50,100,000	\$189,773	1.0	1.0	1.00	\$189,773
3	\$33,350,000	\$175,526	1.0	1.0	1.00	\$175,526
4	\$35,700,000	\$159,375	1.0	1.0	1.00	\$159,375
					PROMEDIO	\$176,354.32
					DESV. STANDAR	\$12,757.99
					COEF. VARIACION	7.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$176,354.00	AREA	288.60 M2	TOTAL	\$50,895,764.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$50,895,764.40					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102.04 M2
Area construida vendible	102.40 M2
Valor M2 construido	\$1,447,078
Valor reposición M2	\$148,180,787
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	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fito y corvin %	32.78 %
Valor reposición depreciado	\$875,453
Valor adoptado depreciado	\$875,453
Valor total	\$89,646,387

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 0 1A-317 | Galán | Pamplona | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

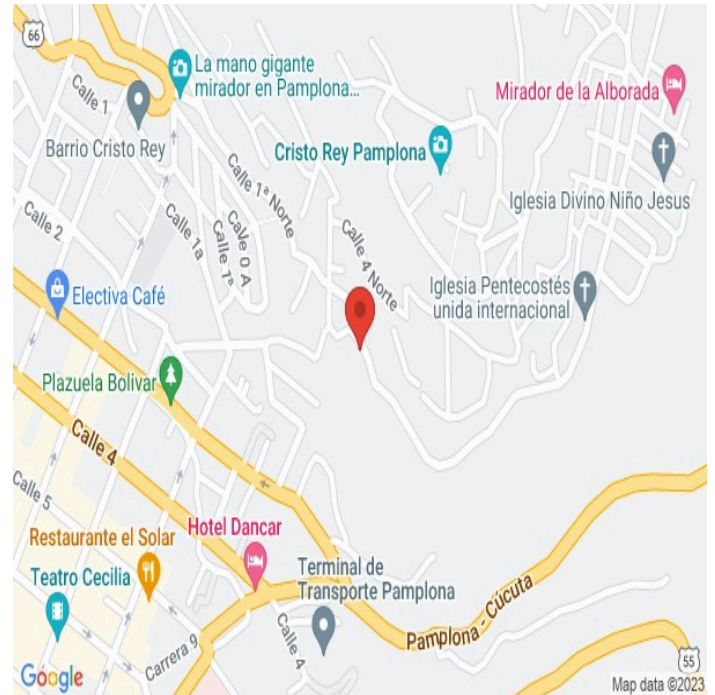
Latitud: 7.378431

Longitud: -72.641528

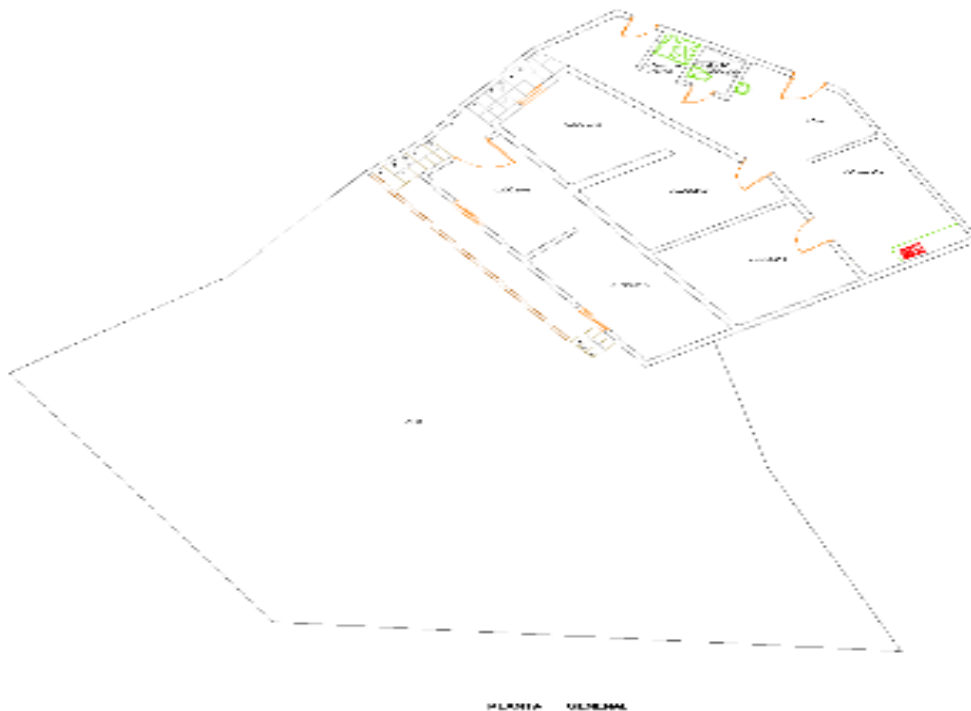
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 22' 42.351''

Longitud: 72° 38' 29.5002''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

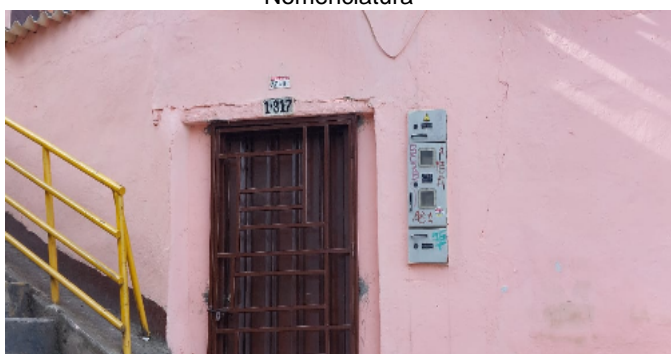
Fachada del Inmueble



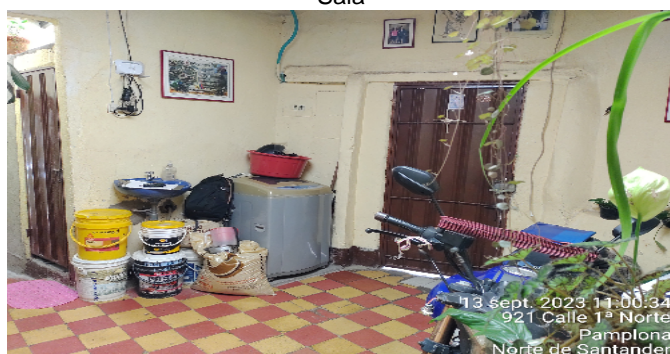
Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



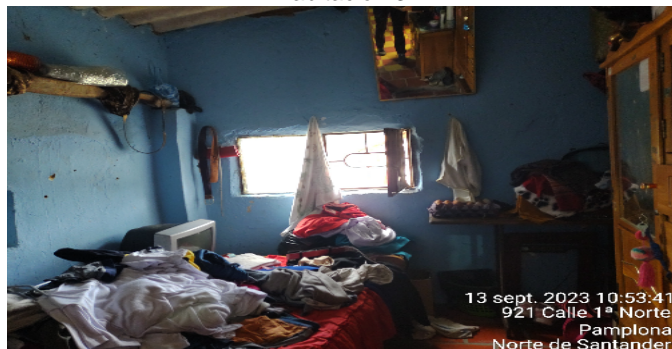
Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



REGISTRO FOTOGRÁFICO

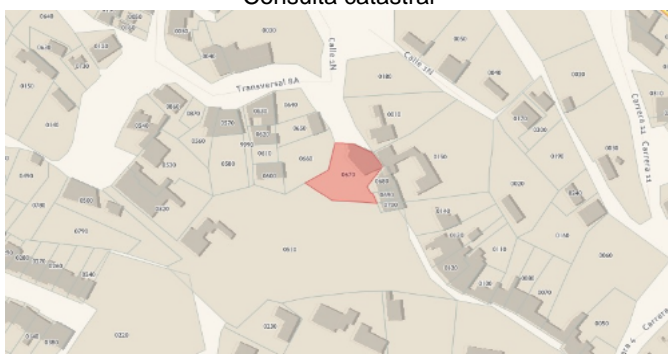
Habitación 5



Baño Social 1



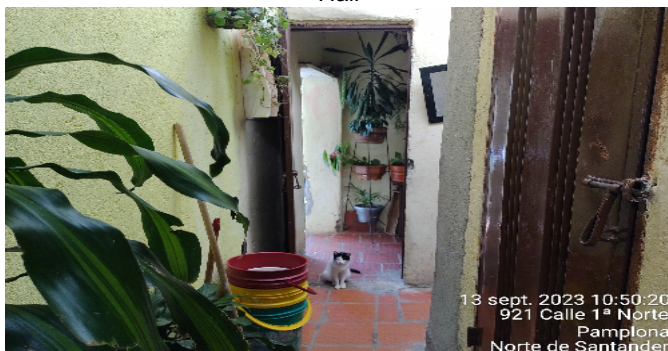
Consulta catastral



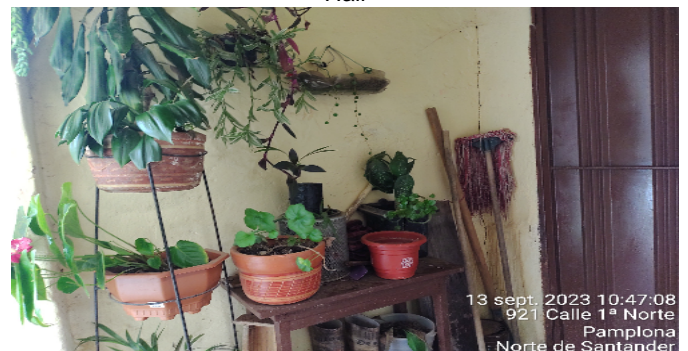
Salida al patio



Hall



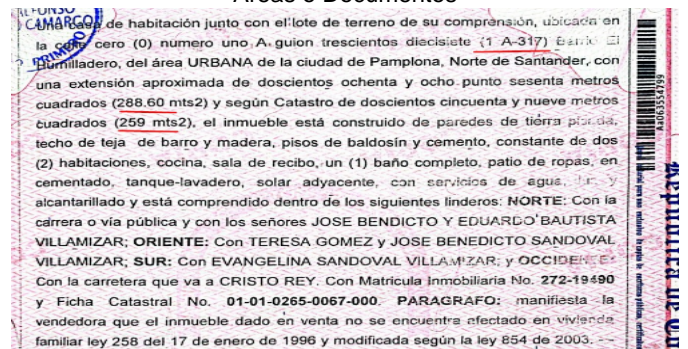
Hall



Escalera al patio



Areas o Documentos



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.registropublico.gov.co

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230908900382177533 Nro Matricula: 272-19490
Pagina 1 TURNO: 2023-15381

Impreso el 8 de Septiembre de 2023 a las 08:45:25 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 272 - PAMPLONA, DEPTO. NORTE DE SANTANDER, MUNICIPIO: PAMPLONA, VEREDA: PAMPLONA
FECHA APERTURA: 01-04-1991, RADICACION: 800823, CON: ESCRITURA DE: 20-03-1991
CODIGO CATASTRAL: 545180101008602680067000000000 COD CATASTRAL ANT: 54518010100860067000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
"UNA CASA DE HABITACION, CON UN AREA TOTAL DEL PREDIO SEGUN CATASTRO DE 256, MTS.2, Y SEGUN TRADICION DE 288.66 MTS.2. LINDEROS VEASE SEGUN ESCRITURA N. 136 DEL 20-03-91 NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA" AL LINDERADO ASI: "NORTE, CON LA CARRERA O VIA PUBLICA Y CON LOS SEÑORES JOSE BENEDICTO Y EDUARDO BALTAZAR VILLAMIZAR, ORIENTE, CON THERESA COMEZ Y JOSE BENEDICTO SANDOVAL VILLAMIZAR, PUER, CON EVANGELISTA SANDOVAL VILLAMIZAR, Y OCCIDENTE, CON LA CARRETERA QUE VA A CRISTO REY".

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS;
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS; / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: 1%

Areas o Documentos


MUNICIPIO DE PAMPLONA
NTT: 890097652
El Secretario del Tesoro Municipal de Pamplona, Norte de Santander, certifica:
PAZ Y SALVO MUNICIPAL No: 003059


Que el contribuyente radicado a continuación se encuentra en mora en el pago de impuestos prediales a 30 de septiembre de 2023. No se cobro a 11 de octubre de 2023 por no haberse cobrado el día anterior.

PROPIETARIO: JOSE SALVADOR RIVERO ACERIS, RZ
CODIGO CATASTRAL: 01-01-0310-1007-002
AREA DE TERRENO: 324
AREA CONSTRUIDA: 76
AVALUO CATASTRAL: \$ 3.578.000,00
DIRECCION DEL PREDIO: C.O. 1A 107 321 01, H. BELLACEROS

FECHA DE EXPEDICION: 11 de septiembre de 2023 VALIDO HASTA: 31 de diciembre de 2023

El presente se da a conocer para su conocimiento y cumplimiento.

 FAMILIE RODOLFO VILLAMIZAR
Registrador de Pamplona

 Para consultar el por y sobre la fecha de validez de este documento.

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**

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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1121843509



PIN de Validación: b47a0a9f



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.



PIN de Validación: b47a0a9f



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b47a0a9f

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal