



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1092336850

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILMER ERASMO PAVA BUITRAGO
NIT / C.C CLIENTE	1092336850
DIRECCIÓN	UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	San Fernando del Rodeo
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/09/2023
FECHA INFORME	27/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	María Ticia Buitrago Flórez					
NUM.	2721 Escritura De #NOTARIA	6	FECHA	05/11/2013		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Norte de Santander			
CIUDAD	San Jose de Cucuta		Norte de Santander			
ESCRITURA						
CEDULA	54-001-01-08-1505-0006-000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa_LT 32 MZ 37	260-269956

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es una casa de habitación junto con el lote de terreno, distinguido como Lote número 22 de la Manzana 37, Urbanización San Fernando del Rodeo. Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. El predio cuenta con las siguientes anotaciones: Declaración de Construcción en suelo propio (Anotación Nro. 003) y Valorización (Anotación Nro. 009) del certificado de tradición y libertad suministrado. (Según CATASTRO: MZ 37 LO 22 UR SAN FERNANDO). **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.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 62,474,840.75

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 54,153,192.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Según Norma	S / I
Uso Prohibido Según Norma	Cosecheros
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza baja
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A

Área Lote	40 m2	Frente	4.00
Forma	Rectangular	Fondo	10.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.00

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Antejardín	3.0 metros
Uso principal	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA CONSTRUIDA	M2	42
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	26.831.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA PISO 1	M2	24.14
AREA PISO 2	M2	19.71
AREA PORCHE	M2	10.69

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA PISO 1	M2	24.14
AREA PISO 2	M2	19.71
AREA PORCHE	M2	10.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	
NO	Zonas verdes: Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura: NO
SI	Ruido: NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:	NO
------------------------	----	------------------------	----

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Típología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	40	M2	\$208,000.00	13.32%	\$8,320,000.00
Area Construida	Piso 1	24.14	M2	\$1,015,595.00	39.24%	\$24,516,463.30
Area Construida	Piso 2	19.71	M2	\$1,015,595.00	32.04%	\$20,017,377.45
Otro	Porche	10.69	M2	\$900,000.00	15.40%	\$9,621,000.00
TOTALES					100%	\$62,474,840.75

Valor en letras

Sesenta y dos millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$62,474,840.75

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

18

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Se encontraron remodelaciones cerca del inmueble objeto del presente avalúo

SALVEDADES

Jurídica: El predio cuenta con las siguientes anotaciones: Declaración de Construcción en suelo propio (Anotación Nro. 003) y Valorización (Anotación Nro. 009) del certificado de tradición y libertad suministrado.

Garaje: El inmueble no cuenta con espacio para el garaje por el diseño de sus vivías internas.

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.

De orden público o de seguridad negarlas, más que las normales del municipio.
La vía de acceso al inmueble es la Calle 16 N y se encuentra en buen estado de conservación.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Cielo raso en los espacios principales. Puertas y 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 valuadora 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización San Fernando del Rodeo	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	6075830898	40	44	\$1,200,000	\$52,800,000
2	Urbanización San Fernando del Rodeo	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3165782374	40	44	\$1,100,000	\$48,400,000
3	Urbanización San Fernando del Rodeo	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3026356704	40	44	\$900,000	\$39,600,000
4	Urbanización San Fernando del Rodeo	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3115206015	40	44	\$900,000	\$39,600,000
Del inmueble						40			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$8,950,000	\$223,750	1.0	1.0	1.00	\$223,750
2	\$8,600,000	\$215,000	1.0	1.0	1.00	\$215,000
3	\$7,900,000	\$197,500	1.0	1.0	1.00	\$197,500
4	\$7,900,000	\$197,500	1.0	1.0	1.00	\$197,500
				PROMEDIO	\$208,437.50	
				DESV. STANDAR	\$13,125.00	
				COEF. VARIACION	6.30%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$208,000.00	AREA	40	TOTAL	\$8,320,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$8,320,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	43.85
Área construida vendible	43.85
Valor M2 construido	\$1,457,931
Valor reposición M2	\$63,930,274
Valor reposición presupuesto M2	\$1,457,931
Fuente	Construdata No. 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,312,138
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,015,595
Valor adoptado depreciado	\$1,015,595
Valor total	\$44,533,841

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

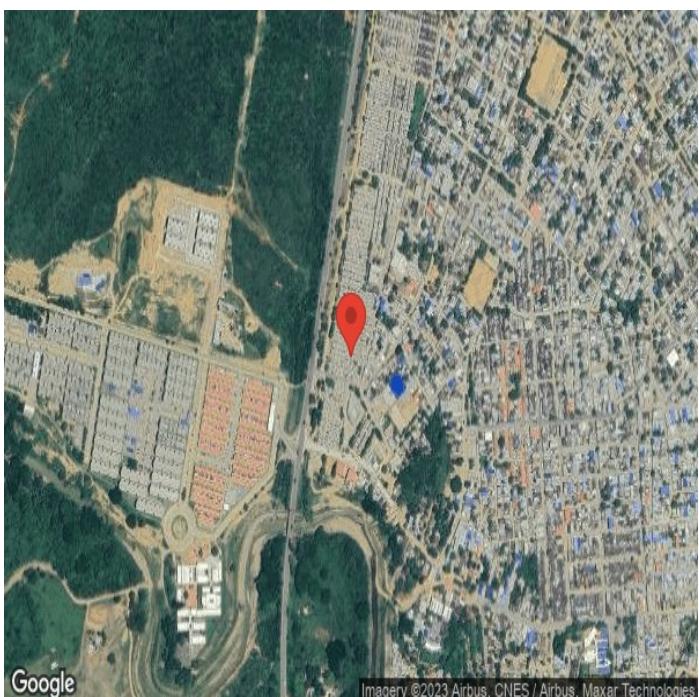
DIRECCIÓN:

UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37 | San Fernando del Rodeo | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.892372

Longitud: -72.546743



COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 32.5386''

Longitud: 72° 32' 48.2748''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



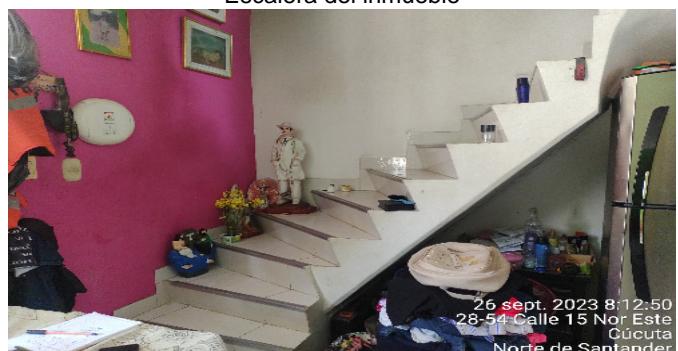
Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



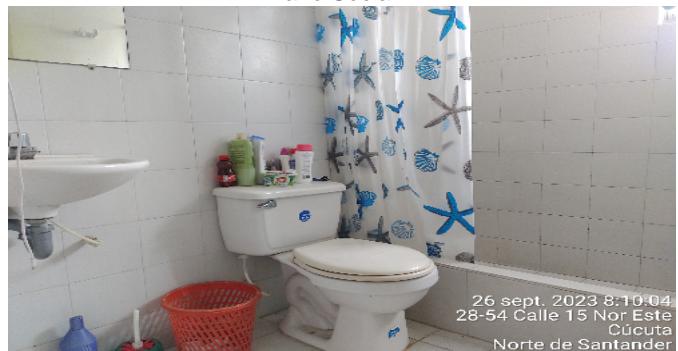
Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

OTRAS



26 sept. 2023 8:13:59
8-54 Calle 15 Nor Este
Cúcuta
Norte de Santander

OTRAS



26 sept. 2023-8:13:10
28-54 Calle 15 Nór Este
Cúcuta
Norte de Santander

Áreas o Documentos

la compareciente, MARIA TILCIA BUITRAGO FLOREZ, adquirió el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno de su comprensión, distinguida como LOTE NUMERO 22^{DE} DE LA MANZANA 37, URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DEL RODEO, DE LA CIUDAD DE CUCUTA, DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER, con un área de 40.00 metros y está comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con lote No. 6 de la Manzana 36, vía peatonal al medio; ORIENTE: Con lote No. 23 de la misma manzana; SUR: Con lote No. 6 de la misma Manzana; OCCIDENTE: Con lote No. 21 de la misma manzana. MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 260-269956 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. CEDULA CATASTRAL NÚMERO 01-08-00-06-1505-0006-0-00-00-0000. SEGUNDO: Que manifiesta la otorgante que, en su condición de titular actual del pleno derecho de dominio del inmueble, procede a **CANCELAR LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA**, consistente en NO ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS Y CANCELACION DEL DERECHO DE PREFERENCIA, constituidas mediante Escritura pública número 2.721.

Áreas o Documentos

EN LA MATRÍCULA 260-204075 --
SEPTIMO.- REGISTRO DEL 19-05-95. ESCRITURA #379 DEL 14-02-95 NOTARIA 3 CUCUTA. COMPROVANT, MODO DE ADQUIRIR, DE: SOLANO, JUAN JOSE. A: CONTRERAS CRUZADOS, JAVIER JOSE. 1-905.
OCTAVO.- REGISTRO DEL 19-05-95. RESOLUCION #01049 DEL 19-07-95 INCORA CUCUTA. ADJUDICACION BALDIO, MODO DE ADQUIRIR, DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA. 1-975. -JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBL

Tipo Predio: URBANO

© 2007 MARRIOTT INTERNATIONAL, INC.

DETERMINACION DEL INICIO
DESTINACION ECONOMICA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)

260 - 269016

Áreas o Documentos

Le vuelve a visitar nuevamente y podrá verificarse en la página web de la Superintendencia de Notariado.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230920944482782094 Nro Matrícula: 260-269956

Página 1 TURNO: 2023-260-1-115398

Impreso el 20 de Septiembre de 2023 a las 10:35:05 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN-JOSÉ DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 01/11/2010 RADICACIÓN: 2010-260-4-27204 CON: ESCRITURA DE: 07-09-2016
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL POLIC: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
Lote 22 MAZANCA 37 con area de 40 M2, cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2452, 20100507, NOTARIA SEXTA CUCUTA.
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE
AREA : HECTÁREAS: 0 METROS CUADRADOS: 40 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA : METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA : METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: 0
CUADRADO: %

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de lo fe público

Áreas o Documentos

ALCaldía MUNICIPAL DE CUCUTA		PRINCIPAL DE CUCUTA - ALCALDIA	
		SUBSECRETARIA DE HACIENDA Y IMPUESTOS LEY 1992 / 2019	
		690331404-2	
		CALLE 11 # 45 CENTRO TELÉFONO (570) 5660143	
Fecha de emisión: 06/07/2024		Fecha Vencimiento: 28/07/2024	
Recibo No. 00714626			
Cedula Catastral Nacional: 01-03-003-01145-2006-0-00-00230		Destinatario: 3717700	
Cédula Cívica Municipal: 01-03-15674036-300		Destinatario: 26.810.60008	
Propietario: MARIA HILMA FRUTAGO FLORIZ		Periodo: 2023	
Dirección: PZ 07 LT 12 Z 14 SAN JUANITO		Clasificación: 1800A	
		Área Construida M2: 47,00	
		Área Terreno Horizontal: 0,80	
		Área Terreno M2: 40,30	
VIGENZA	AVALO	IMPUESTO FISCAL	CONDONACIONES 1994/2005
	(AÑO)	CAPITAL INTERESES	CAPITAL INTERESES
2023	20,031,200	77.800 0 (-4,264)	0 0 (-2,905)
SubTotal:		77.800 0 (-4,264)	0 0 (-2,905)
SOM: CRÉDITO CIRCULANTE P/L SISTEMA DE 1995		VALORIZACIONES 1994/2005	
		VALORIZACIONES 1994/2005	
		INFLACION: 10% IVA: 15% SEL: 10%	
		CAPITAL: 17.880	
		INTERESES: 15.210	
		VALORIZACIONES: 0	
		VALORIZACIONES: 0	
		Total Intereses: 0	
		Total Deuda: 0	
		TOTAL A PAGAR: 150,900	
NOTAS ADICIONALES: NO SE PAGARAN RADA, BOSQUE, DOLCIATE, FUMARE.			
SIEMPRE CARGAR PRIMERO EL IMPUESTO FISCAL, BOSQUE, DOLCIATE, FUMARE.			

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 sufren 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 él 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-1092336850



PIN de Validación: b47a0a9f



<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.



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