



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093412939

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO HERNANDO GUERRERO GELVES
NIT / C.C CLIENTE	1093412939
DIRECCIÓN	CARRERA 14 # 9-32 EDIF. MONTECARLO APTO. 301_PQ 14
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Cote Lemus
CIUDAD	Pamplona
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/10/2023
FECHA INFORME	12/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACEVEDO LIZCANO YANETH ROCIO				
NUM.	1226 Escritura De	NOTARIA	1a.	FECHA	11/10/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pamplona	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54-518-01-02-0082-0082-902				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	EDIF. MONTECARLO				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S / I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.51 %				

M. INMOB.	N°
AP 301	272-52017
PQ 14	272-52007

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento 301 junto con el Parquadero 14 del Edificio Montecarlo, ubicado en la Carrera 14 # 9 - 32, Municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: K 14 9 32 AP 301). Y K 14 9 32 PARKEADERO 14 ED MONTECA SIN BARRIO) **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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 153,183,008.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 153,183,008.00

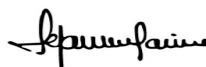
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**
**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH:16
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 0028 de diciembre 10 de 2015  
**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal**, escritura 1265 del 02/12/2016 Not. Segunda de Pamplona.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	70	AREA	M2	70
AREA PRIVADA	M2	70	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 29.881.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	70

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 14 # 9-32 EDIF. MONTECARLO APTO. 301\_PQ 14 | Cote Lemus | Pamplona | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1265, fecha: 02/12/2016, Notaría: 2a. y ciudad: Pamplona.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 14 # 9-32 EDIF. MONTECARLO APTO. 301_PQ 14

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2018

**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 Privada	AP 301	70	M2	\$1,974,043.00	90.21%	\$138,183,010.00
Area Privada	PQ 14	13	M2	\$1,153,846.00	9.79%	\$14,999,998.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$153,183,008.00</b>
Valor en letras			Ciento cincuenta y tres millones ciento ochenta y tres mil ocho Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$153,183,008.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Se encontraron remodelaciones de viviendas y construcciones nuevas cerca al inmueble objeto del avalúo.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento 301 junto con el Parqueadero 14 del Edificio Montecarlo, ubicado en la Carrera 14 # 9 - 32, Municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander.

(Según Catastro: K 14 9 32 AP 301). Y K 14 9 32 PARKEADERO 14 ED MONTECA SIN BARRIO) **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.

**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 Edificio Montecarlo es la Calle 14 y se encuentra en buen estado de conservación.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1265, Fecha escritura: 02/12/2016, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Pamplona, Administración: S / I, Total unidades: 1und/PH:16, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

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

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina.

Muebles de madera en 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Pamplona	6	\$182,000,000	0.95	\$172,900,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,077,631.58	3105742923
2	Pamplona	4	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$1,904,255.32	6075680668
3	Pamplona	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$1,957,142.86	3105742923
4	Pamplona	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$1,957,142.86	6075680668
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	76	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,077,631.58
2	10	52	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,904,255.32
3	5	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,957,142.86
4	5	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,957,142.86
5 años										
									PROMEDIO	\$1,974,043.16
									DESV. STANDAR	\$73,421.49
									COEF. VARIACION	3.72%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,047,464.64	TOTAL	\$143,322,524.84
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,900,621.67	TOTAL	\$133,043,516.86
VALOR TOTAL	\$138,183,010.00			

Observaciones:

Enlaces:



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 14 # 9-32 EDIF. MONTECARLO APTO. 301\_PQ 14 |  
Cote Lemus | Pamplona | Norte de Santander



Google

Imagery ©2023 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.367122

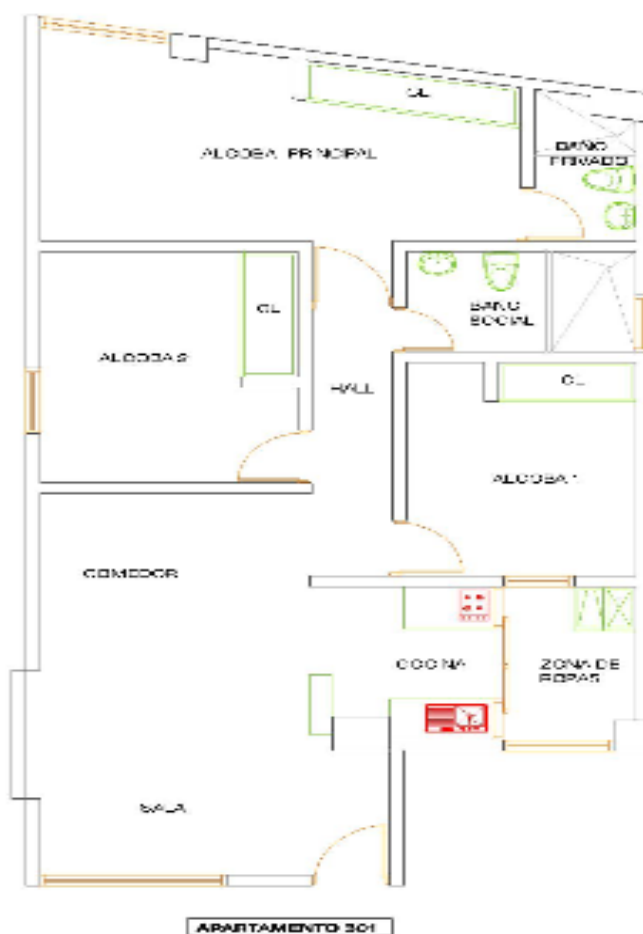
Longitud:-72.648432

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 22' 1.6392''

Longitud:72° 38' 54.3546''

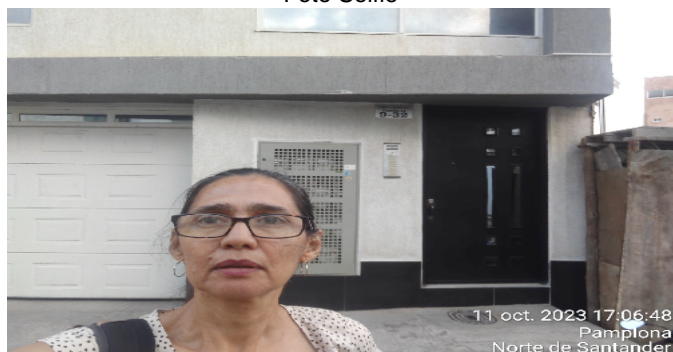
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Foto Selfie



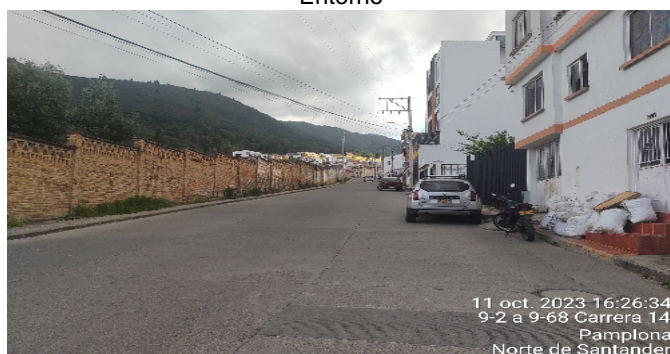
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



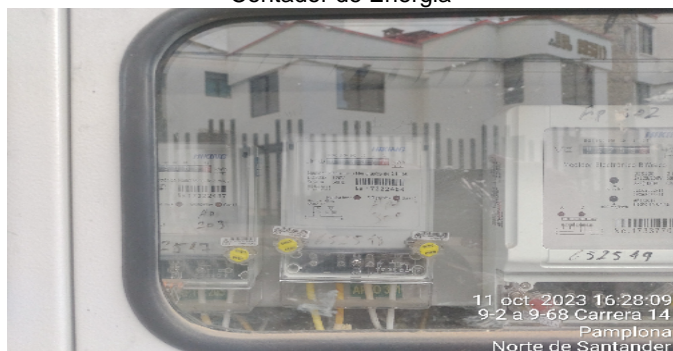
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

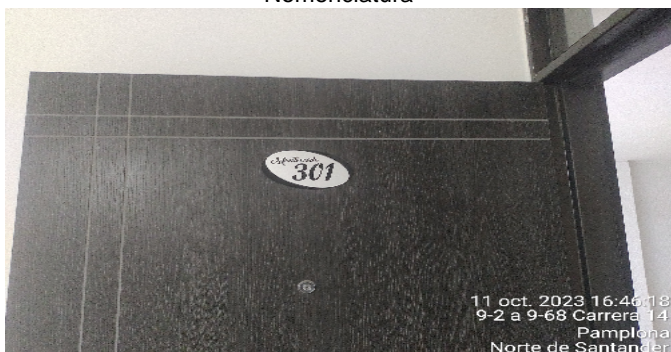
Contador de Gas



Puerta de entrada



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

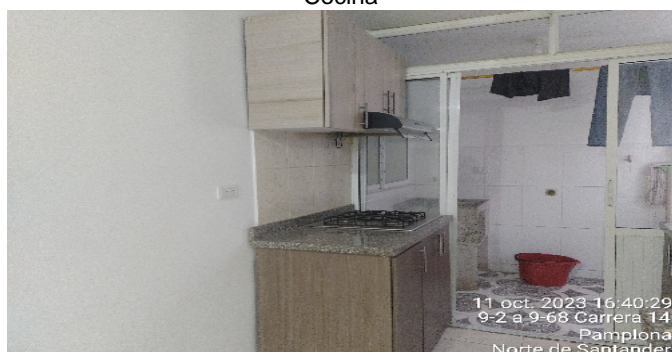
Cocina



Cocina



Cocina



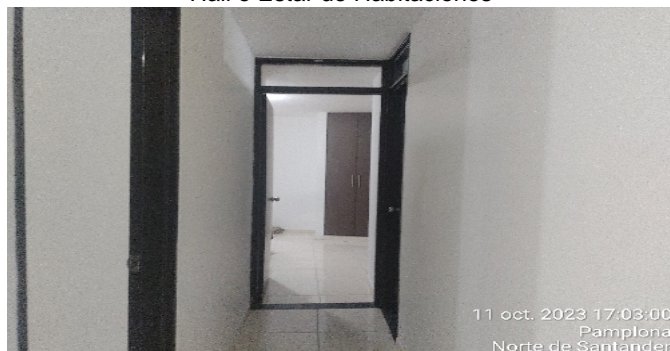
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Pasillo Piso 3



Entrada 1 piso



Áreas o Documentos

La validez de este documento está condicionada a la vigencia de la matrícula inmobiliaria registrada.

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 231009601283725007 Nro Matricula: 272-52017

Página 1 TURNO: 2023-17356 Impreso el 9 de Octubre de 2023 a las 03:44:22 PM

**"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 página

CIRCULO REGISTRAL: 272 - PAMPLONA DEPTO. NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: PAMPLONA VEREDA: PAMPLONA  
FECHA APERTURA: 07-12-2016 RADICACION: 2016-3889 CON: ESCRITURA DE: 06-12-2016  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NOMBRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
APTO. 361 CON AREA DE 70 M2 COEFICIENTE 5.51% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 1265 DE FECHA 05-12-2016 EN FOLIO 1265 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: COEFICIENTE: %

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

Recibo Oficial de Impuesto Predial Unificado  
ALCALDIA MUNICIPAL DE PAMPLONA  
Ley 44/1990 - DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES  
800007552

Recibo No. FT00052915

**LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO POR CONCEPTOS**

Secretaría de Hacienda

Fecha Emisión: 11/10/2023 Fecha Vencimiento: 31/10/2023 Tarifa: 9.00 Impreso por: WEB  
Código Catastral: 01-02-0082-0072-902 Período: 2023 Área Construida: 13.00  
Propietario: YARETH ROCIO ACEVEDO LECANO Documento: 109424009 Área Terreno: 0 Htas 3.00 m2  
Dirección: K 14 9 32 PARQUEADERO 14 ED MONTECARLO Interés Mora: .00 Avalúo: 2,341,000.00  
Estrato: 3 Tipo Predio: URBANO - HAB Último Pago: 27860

CONCEPTO	VIGENCIA 2023	INTERESES 2023	VIGENCIA 2022	INTERESES 2022	OTRAS VIGENCIAS	INT. OTRAS VIG.	TOTALES
IMPUESTO PREDIAL	21,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,100.00
SORBITASA AMBIENTAL	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,500.00
<b>TOTALES</b>	<b>24,600.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>24,600.00</b>

PAGUE ÚNICAMENTE EN:

Facturación SISTEMATIZADA 0.00  
FECHA LÍMITE DE PAGO 31/10/2023  
DESCUENTO PRONTOPAGO 0.00  
DESCUENTO INTERÉS MORA 0.00  
DESCUENTO CAPITAL 0.00  
**TOTAL 24,600.00**

CUPÓN DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE PAMPLONA

### Áreas o Documentos

Recibo Oficial de Impuesto Predial Unificado  
ALCALDIA MUNICIPAL DE PAMPLONA  
Ley 44/1990 - DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES  
800007552

Recibo No. FT00052915

**LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO POR CONCEPTOS**

Secretaría de Hacienda

Fecha Emisión: 11/10/2023 Fecha Vencimiento: 31/10/2023 Tarifa: 9.00 Impreso por: MARITZA  
Código Catastral: 01-02-0082-0072-902 Período: 2023 Documento: 109424009 Área Construida: 13.00  
Propietario: YARETH ROCIO ACEVEDO LECANO Documento: 109424009 Área Terreno: 0 Htas 3.00 m2  
Dirección: K 14 9 32 PAR 303 ED MONTECARLO Interés Mora: .00 Avalúo: 2,341,000.00  
Estrato: 3 Tipo Predio: URBANO - HABITACION Último Pago: 27860

CONCEPTO	VIGENCIA 2023	INTERESES 2023	VIGENCIA 2022	INTERESES 2022	OTRAS VIGENCIAS	INT. OTRAS VIG.	TOTALES
IMPUESTO PREDIAL	21,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,100.00
SORBITASA AMBIENTAL	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,500.00
<b>TOTALES</b>	<b>24,600.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>24,600.00</b>

PAGUE ÚNICAMENTE EN:

Facturación SISTEMATIZADA 0.00  
FECHA LÍMITE DE PAGO 31/10/2023  
DESCUENTO PRONTOPAGO 0.00  
DESCUENTO INTERÉS MORA 0.00  
DESCUENTO CAPITAL 0.00  
**TOTAL 24,600.00**

CUPÓN DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE PAMPLONA

### Áreas o Documentos

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAMPLONA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231011450483870607 Nro Matricula: 272-52007

Página 1 TURNO: 2023-17483

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 02:47:40 PM

**"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 última página.

FECHA APERTURA: 07-12-2016 RADICACION: 2016-3988 CON ESCRITURA DE: 06-12-2016  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**  
PARQUEADERO 14 CON AREA DE 13 M2 COEFICIENTE 1.02% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO-1265 DE FECHA 06-12-2016 SIN NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA (ARTICULO 5 DEL TITULO 1 DE LA LEY 1979 DE 2012).

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS  
AREA PRIVADA: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS  
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:  
PRIMERO: REGISTRO DE 23-06-2016 ESCRITURA 796 DEL 04-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$ 38,000,000.00 DE RINCON CHAVES PLACIDO A TORRES CONTRERAS MARIA. SEGUNDO: REGISTRO DE 10-08-2016 ESCRITURA 549 DEL 08-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$ 12,400,000.00 DE CAMARGO HERNANDEZ HOTELER A RINCON CHAVES PLACIDO. TERCERO: REGISTRO DE 03-12-2008 ESCRITURA 948 DEL 25-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$ 21,100,000.00 DE FORERO SARMENTO JULIO CESAR A CAMARGO HERNANDEZ HOTELER. CUARTO: REGISTRO DE 11-11-2008 ESCRITURA 968 DE 10-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA POR VALOR DE \$25,100,000 ADJUDICACION SUCESION DE: SARMENTO ROSA MARIA A: FORERO SARMENTO JULIO CESAR QUINTO: REGISTRO DE 16-07-1993 ESCRITURA 443 DE 16-06-1993 NOTARIA SEGUNDA PAMPLONA COMPRAVENTA POR VALOR DE 564,500 DE: GUTIERREZ VDA. DE LANDAZABAL ANA ISABEL A: SARMENTO VDA. DE FORERO ROSA MARIA. QUINTO: REGISTRO DE 24-



## 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 avaluador 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-1093412939





PIN de Validación: bc320b1e



## 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: bc320b1e



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**

**bc320b1e**

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 cinco (05) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal