



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1090405089

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AVENIDA 8 #9-130 INT.B-5 CONJ.CERRDO VILLAS DE MONTECARLO SECTOR BOCONO-VIA LA GAZAPA MANZANA B CASA NUMERO 5		
Barrio	Prados del Este		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Liliana Concepción Díaz Alarcón/ Bertha Moreno Albarracín		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NODIER LEONARDO RIVERA DELGADO

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 **Liliana Concepción Díaz Alarcón/ Bertha Moreno Albarracín** ubicado en la AVENIDA 8 #9-130 INT.B-5 CONJ.CERRDO VILLAS DE MONTECARLO SECTOR BOCONO-VIA LA GAZAPA MANZANA B CASA NUMERO 5 Prados del Este, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$159,657,912.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos cincuenta y siete mil novecientos doce).

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	90	M2	\$730,505.00	41.18%	\$65,745,450.00
Área construida	Piso 1	63	M2	\$1,490,674.00	58.82%	\$93,912,462.00
TOTALES					100%	\$159,657,912
Valor en letras Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos cincuenta y siete mil novecientos doce Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	159,657,912.00
Proporcional	0	159,657,912	Valor asegurable	159,657,912
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1090405089	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NODIER LEONARDO RIVERA DELGADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090405089	Teléfono	3161537235
Email	nodier_l@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Liliana Concepción Díaz Alarcón/ Bertha Moreno Albarracín				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60392109/60346874	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA 8 #9-130 INT.B-5 CONJ.CERRDO VILLAS DE MONTECARLO SECTOR BOCONO-VIA LA GAZAPA MANZANA B CASA NUMERO 5				
Conjunto	Conjunto Villas de Montecarlo				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Prados del Este	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es una casa ubicada en la Avenida 8 # 9 - 130 Interior B-5 Conjunto Cerrado Montecarlo Sector Boconó vía a la Gazapa. (Según Catastro: A 8 9 130 IBT B 5 CJ VILLA DE MON)				

CARACTERISTICAS GENERALES																																
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																													
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																											
Justificación de 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 ; 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.																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63</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	90	AREA CONSTRUIDA	M2	63	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>90</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>63</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>92933000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	90	CONSTRUCCION	M2	63	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	92933000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	90																														
AREA CONSTRUIDA	M2	63																														
AREA PRIVADA	M2																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	90																														
CONSTRUCCION	M2	63																														
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	92933000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	63	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>63</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	90	AREA VALORADA	M2	63									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	90																														
AREA CONSTRUIDA	M2	63																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	90																														
AREA VALORADA	M2	63																														
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	De encontrar on construcciones cerca al inmueble objeto del presente avaluo																															
Comportamien to 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.																															
Reglamentació n urbanística:	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019 POT del Municipio de San José de Cúcuta, Inmueble sometido a Regimen de Propiedad Horizontal.																															

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
603	EscrituraDePropiedad	01/03/2024	7a	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-281702	25/03/2024	1.320 %	01-11-00-00-0596-0 801-8-00-00-0020	Casa

Observación	Se encontraron las siguientes Anotaciones en el Certificado de Libertad y Tradición suministrado por el solicitante: Anotación Nro. 005: Servidumbre de energía eléctrica a perpetuidad y en forma gratuita (CENS); Anotación Nro. 006: Valorización. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	En terreno del inmueble, frente a la casa, descubierto, un vehículo, integral a la casa
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial Barrial	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
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 8 y se encuentra en buen estado de conservación.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	8455		Fecha escritura	30/12/2011	
Notaria escritura	2a.		Ciudad escritura	Cúcuta	
Valor administración	\$180.000	Total unidades	75	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio		Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si

Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 8455, Fecha escritura: 30/12/2011, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$180.000, Total unidades: 75, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

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

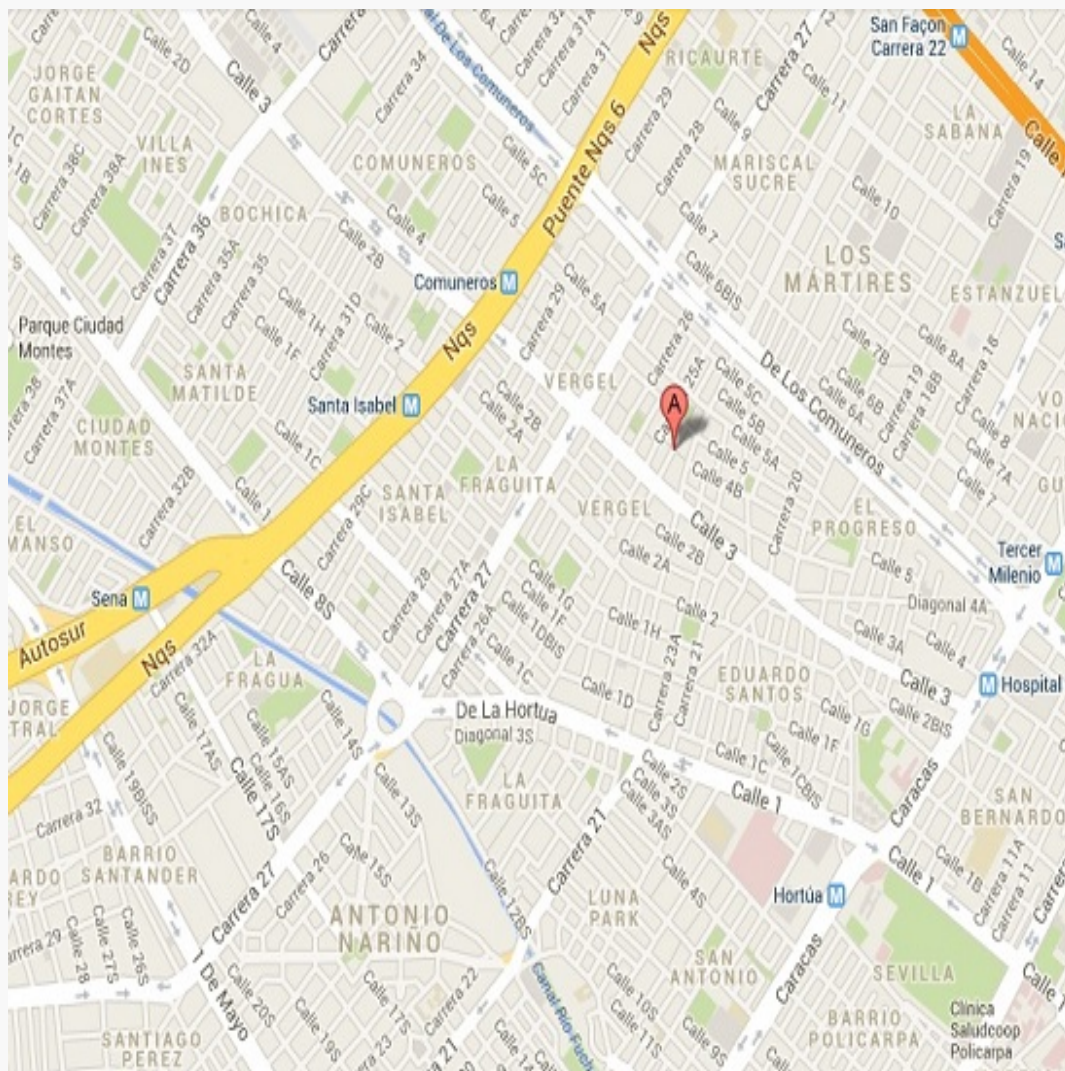
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AVENIDA 8 #9-130 INT.B-5 CONJ.CERRDO VILLAS DE MONTECARLO SECTOR
BOCONO-VIA LA GAZAPA MANZANA B CASA NUMERO 5 | Prados del Este | San Jose de
Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.915631

GEOGRAFICAS : 7° 54' 56.2716''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.4718

GEOGRAFICAS : 72° 28' 18.48''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Prados del Este	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3213739340	90	66	\$1,400,000	\$92,400,000
2	Prados del Este	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3174049231	90	110	\$1,100,000	\$121,000,000
3	Prados del Este	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3219284417	90	116	\$1,300,000	\$150,800,000
4	Prados del Este	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3153732946	88	104	\$1,200,000	\$124,800,000
Del inmueble						90	63		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,600,000	\$662,222	1.0	1.0	1.00	\$662,222
2	\$69,000,000	\$766,667	1.0	1.0	1.00	\$766,667
3	\$67,700,000	\$752,222	1.0	1.0	1.00	\$752,222
4	\$65,200,000	\$740,909	1.0	1.0	1.00	\$740,909
					PROMEDIO	\$730,505.05
					DESV. STANDAR	\$46,726.46
					COEF. VARIACION	6.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$730,505.00	AREA	90	TOTAL	\$65,745,450.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	63	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$65,745,450.00					

Observaciones:

Enlaces:

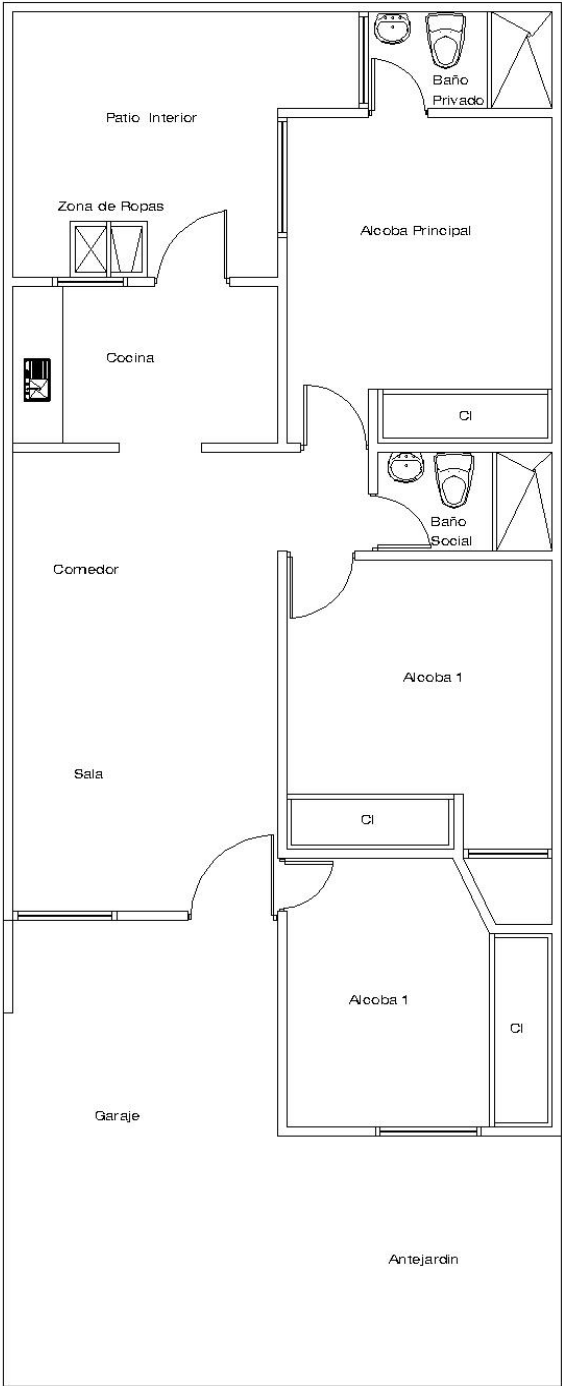
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63
Area construida vendible	63
Valor M2 construido	\$1,919,241
Valor reposición M2	\$120,912,183
Valor reposición presupuesto M2	\$1,919,241
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,727,317
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	13.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,490,674
Valor adoptado depreciado	\$1,490,674
Valor total	\$93,912,462

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Planta General

FOTOS General	
<p>Foto Selfie</p>  <p>2 abr. 2024 17:15:41 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Foto Selfie</p>  <p>2 abr. 2024 17:24:35 3N-41 Avenida 8 Urbanización San Martín Cúcuta Norte de Santander</p>
<p>Vía frente al inmueble</p>  <p>2 abr. 2024 17:14:28 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Entorno</p>  <p>2 abr. 2024 17:24:58 3N-41 Avenida 8 Urbanización San Martín Cúcuta Norte de Santander</p>
<p>Entorno</p>  <p>2 abr. 2024 17:24:54 3N-41 Avenida 8 Urbanización San Martín Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Contador de Energia</p>  <p>2 abr. 2024 17:13:06 8-24 Avenida 7a Urbanización Prados del Este Cúcuta Norte de Santander</p>
<p>Contador de Agua</p>  <p>2 abr. 2024 17:13:33 8-24 Avenida 7a Urbanización Prados del Este Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Fachada del Inmueble</p>  <p>2 abr. 2024 17:15:20 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>

FOTOS General	
<p>Nomenclatura</p>  <p>2 abr. 2024 17:15:56 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Nomenclatura</p>  <p>2 abr. 2024 17:13:21 8-24 Avenida 7a Urbanización Prados del Este Cúcuta Norte de Santander</p>
<p>Fachada del Conjunto</p>  <p>2 abr. 2024 17:23:47 #6 150 Avenida 7b Urbanización Prados del Este Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Nomenclatura del Conjunto</p>  <p>2 abr. 2024 17:24:09 3N-41 Avenida 8 Urbanización San Martín Cúcuta Norte de Santander</p>
<p>Sala</p>  <p>2 abr. 2024 17:08:38 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Comedor</p>  <p>2 abr. 2024 17:08:43 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>
<p>Cocina</p>  <p>2 abr. 2024 17:07:41 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>	<p>Cocina</p>  <p>2 abr. 2024 17:07:49 Villa Del Rosario Cúcuta Norte de Santander</p>

FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Anteardin



Garaje visitantes



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 --- **Etapas:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1090405089



PIN de Validación: ba940ae8



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 de procesos disciplinarios 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 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.

Página 1 de 2



PIN de Validación: ba940ae8



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

ba940ae8

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal