



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	Calle 3 # 9 - 98 Barrio Santander Lote de Reserva		
Barrio	Santander		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Edinson Damian Rincón Higuera		

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: EDINSON DAMIAN RINCON HIGUERA

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 **Edinson Damian Rincón Higuera** ubicado en la Calle 3 # 9 - 98 Barrio Santander Lote de Reserva Santander, de la ciudad de Villa del Rosario.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$145,416,796.20 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos dieciséis mil setecientos noventa y seis).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	165.67	M2	\$384,960.00	43.86%	\$63,776,323.20
Area Construida	Piso 1	92.01	M2	\$887,300.00	56.14%	\$81,640,473.00
TOTALES					100%	\$145,416,796
Valor en letras Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos dieciséis mil setecientos noventa y seis 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	145,416,796.00
Proporcional	0	145,416,796	Valor asegurable	145,416,796
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1090380118	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDINSON DAMIAN RINCON HIGUERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090380118	Teléfono	3105832728
Email	edison.rincon3388@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Edinson Damian Rincón Higuera				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090380118	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Calle 3 # 9 - 98 Barrio Santander Lote de Reserva				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Santander	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es una lote de terreno junto con la casa de habitación en ella construida, ubicada en la Calle 3 # 9 - 98 del Barrio Satander del Municipio de Villa del Rosario. (Según Catastro: C 3N 9 70 98 BR SANTANDER).				

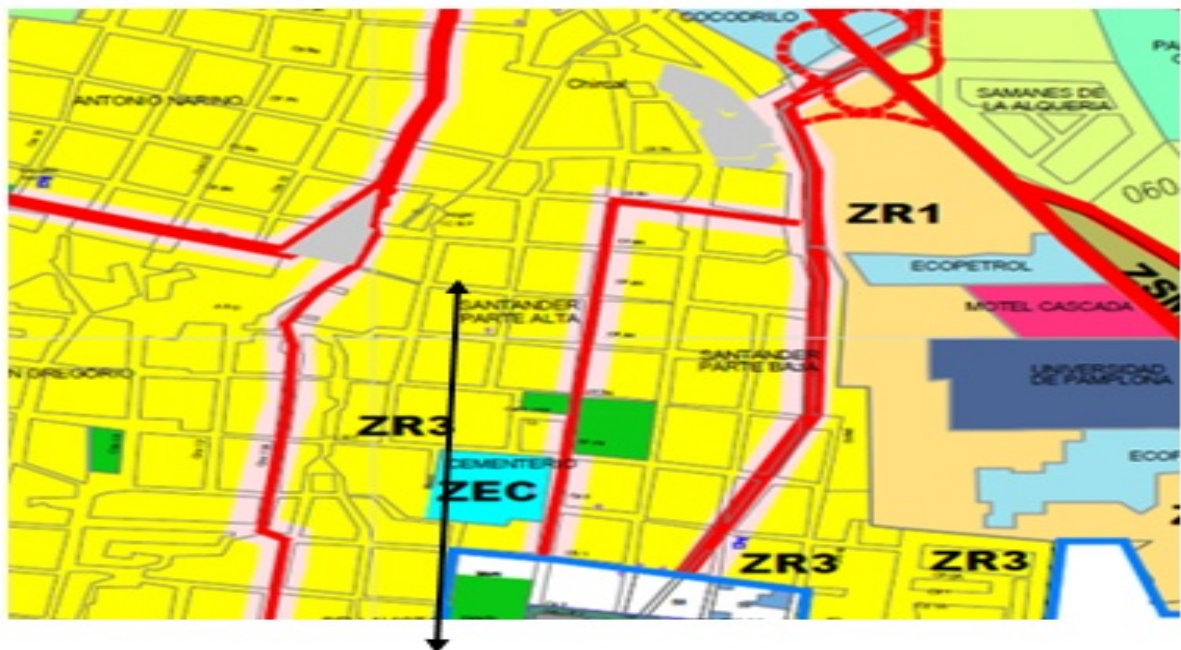
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	165.67	
AREA CONSTRUIDA			M2	92.01	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	396	
AREA CONSTRUIDA			M2	104	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	15192000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	165.67	
AREA PISO 1			M2	92.01	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.77	127.5659	
Indice construcción			2.50	414.175	
Forma Geometrica	Regular	Frente	9.16 MI		
Fondo	19.77 MI	Relación frente fondo	2:1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se encontraron construcciones nueva y remodelaciones de vivienda cerca al inmueble objeto del presente avalúo.				

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.
--	--

Acuerdo Decreto	Las contenidas en el Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario.
Area Del Lote	165.67 M2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR-3
Uso Principal Norma	Vivienda, Comercio, Dotacional
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeContruccion	2.50
Antejardin	2.00 metros
AislamientoPosterior	2.00 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Observaciones Reglamentación urbanística:	
---	--

Plano Uso de suelo-actividad



**USO DEL SUELO URBANO – ZONA RESIDENCIAL ZR3 –
(PBOT VILLA DEL ROSARIO 2013)**

Plano Tratamiento urbanistico



**TRATAMIENTO URBANISTICO – MEJORAMIENTO INTEGRAL –
PBOT VILLA DEL ROSARIO 2013**

Indices Norma



PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL
CÓDIGO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES



INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ZONA DE ACTIVIDAD	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCIÓN
1. AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
1.1. Corredor Arterial	0.90	8.00
1.2. Corredor Zonal	0.80	7.00
1.3. Corredor Turístico	0.90	8.00
1.4. Zona Múltiple	0.90	8.00
1.5 Zona Central PEMP Resolución 1500 de 2012	0.95	8.00

Si se encuentran en la zona que se ve afectada por el PEMP, debe remitirse a la Resolución 1500 del 2012 del Ministerio de Cultura.

La ocupación en los dos primeros pisos se regirá por la norma de patios y de retiros frontales.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR3-ZR4)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR3	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	I. Construcción	1.75	2.60	7.50
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.78	0.85
	I. Construcción	2.50	3.50	6.00

6.21.4. RETIROS LATERALES:

a) Retiro mínimo del lindero 6 metros para fachadas abiertas.

b) Retiro mínimo del lindero 3 metros para fachadas semicerradas.

c) No se exige retiro lateral para fachadas cerradas, pero en el caso de edificios superiores a cinco (5) pisos, deberá incrementar el retiro frontal de la edificación a partir del segundo piso, hasta lograr un retiro mínimo de 12.00 Mts. contados a partir de eje de la vía.

103

Areas o Documentos



PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL
CÓDIGO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES



Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
------------	--------------------------	-------

Ver Anexo –Usos Permitidos Por Áreas De Uso Y Zonas De Actividad.

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.B.O.T. se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente Aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

5.3.3. Zona de Actividad Residencial 3 (ZR3).

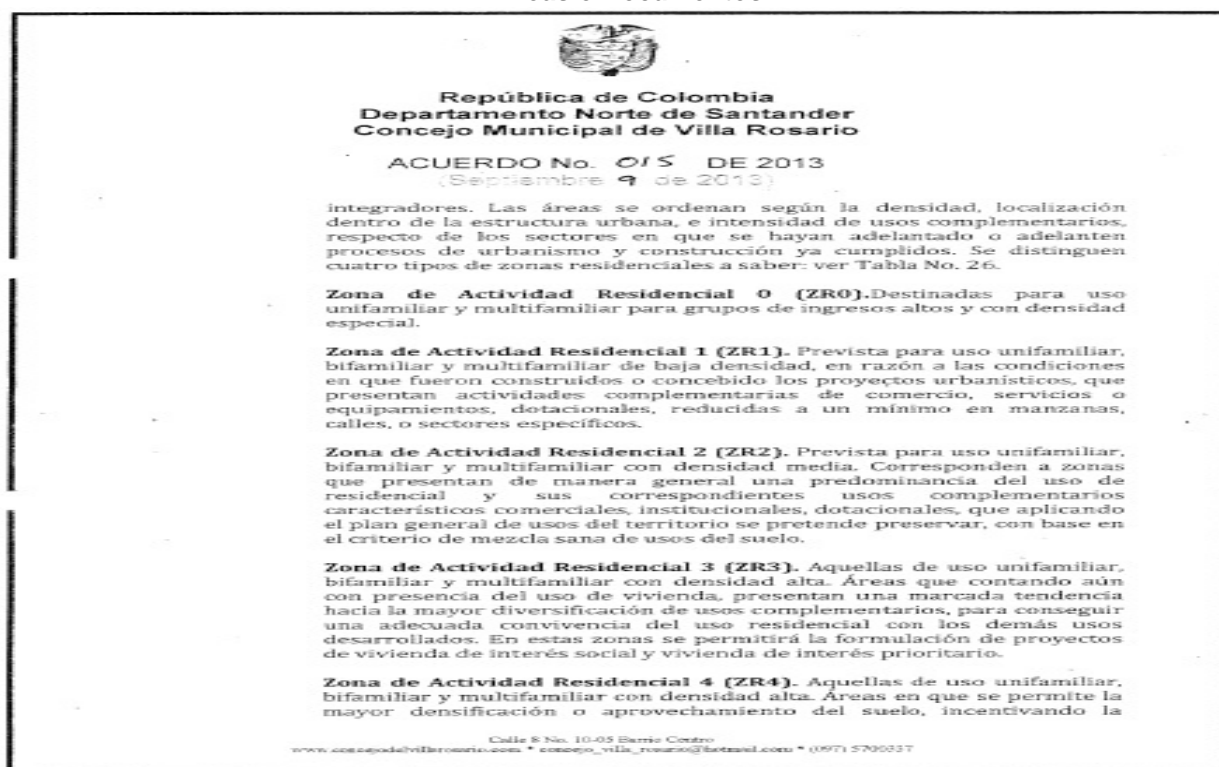
Aquellas de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con densidad alta. Áreas que contando aún con presencia del uso de vivienda, presentan una marcada tendencia hacia la mayor diversificación de usos complementarios, para conseguir una adecuada convivencia del uso residencial con los demás usos desarrollados. En estas zonas se permitirá la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Zona residencial ubicada al centro y al norte y sur del casco urbano (ver plano U-06 Zonas de Actividad Suelo Urbano)		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Comercio	1.USO DOMESTICO	Local
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados,

81

Áreas o Documentos



Áreas o Documentos

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL CÓDIGO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.B.O.T., se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente Aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

Ver Anexo –Usos Permitidos Por Áreas De Uso Y Zonas De Actividad.

5.3.4. Zona de Actividad Residencial 4 (ZR4).

Aquellas de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con densidad alta. Áreas en que se permite la mayor densificación o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda, ya sea por medio de proyectos nuevos o de la intervención de zonas ya existentes por medio de políticas de renovación urbana, que propician escenarios adecuados para albergar poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas zonas se impulsará la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

La administración municipal conformará los listados de las zonas de actividad residencial, conforme el plano que se adopta por éste instrumento y se enriquecerá el listado a medida que se vayan adelantando proyectos urbanísticos.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR-4)		
APLICAN USOS PARA:	Zona residencial ubicada en la zona oriental, norte y sur a la periferia del casco urbano (ver plano U-06 Zonas de Actividad Suelo Urbano)		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. El uso principal tiene implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	Local
	Comercio	USO DOMESTICO	Local
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2202	EscrituraDePropiedad	10/09/2024	4a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS			
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-373810	20/09/2024	54874010200170012000	Casa

Observación	Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.
	Anotación Nro. 001 (División Material); Anotación Nro. 003 (Declaración de Construcción) según la resolución #54874-0-24-0196 del 28/08/2024 de la Subsecretaria de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario.

Observación	En terreno del inmueble, en la parte lateral de la casa, descubierto, un vehículo, integral a la casa.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	2	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	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 3 N y se encuentra en buen estado de conservación.				

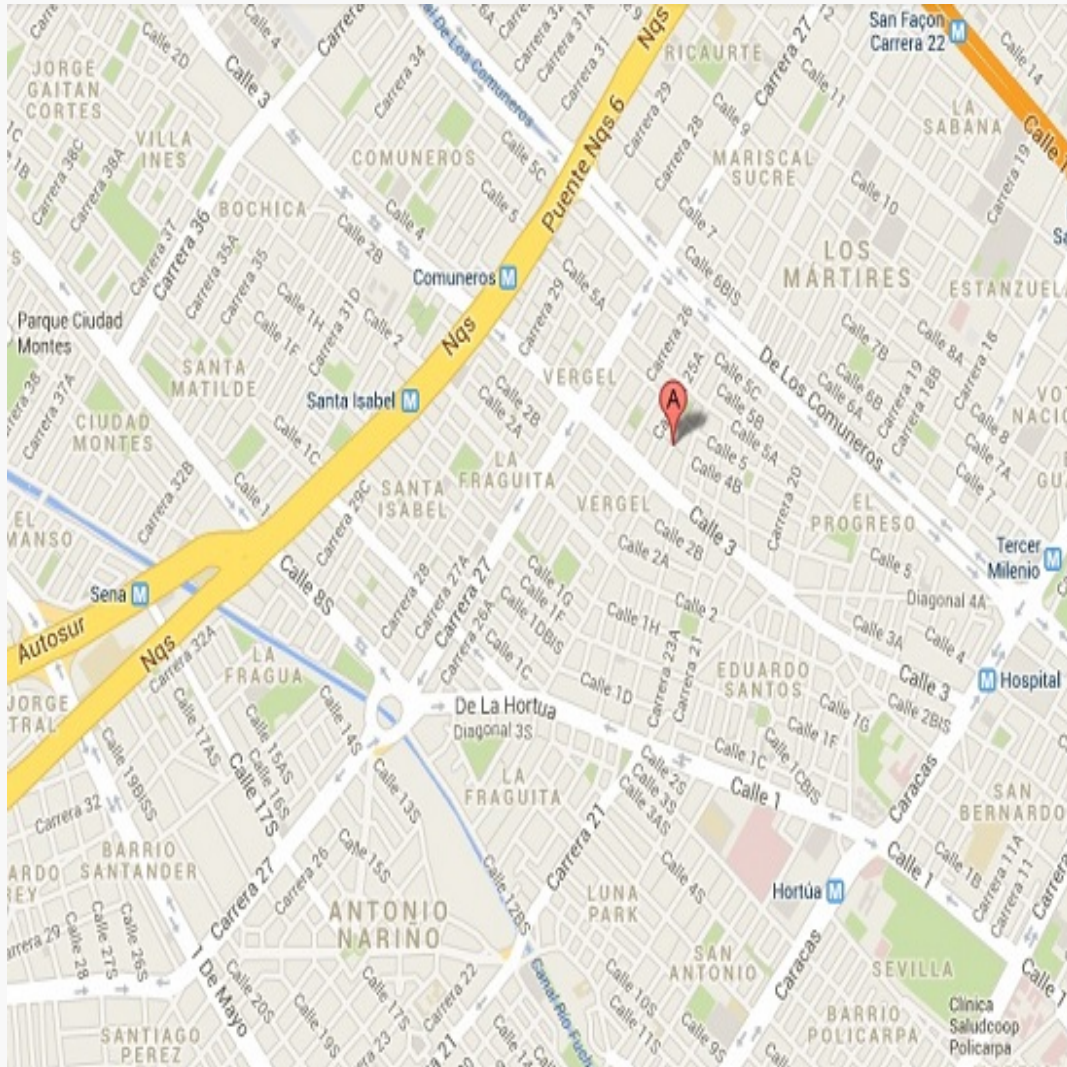
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Licencia de Reconocimiento de construcción # 54874-0-24-196 del 28/08/2024 de la Subsecretaria de C				
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	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 metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina.							

Dirección: Calle 3 # 9 - 98 Barrio Santander Lote de Reserva | Santander | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.839606

GEOGRAFICAS : 7° 50' 22.581''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.472945

GEOGRAFICAS : 72° 28' 22.6014''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del Rosario	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3007463443	126	86	\$1,200,000	\$103,200,000
2	Villa del Rosario	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		116	81	\$1,100,000	\$89,100,000
3	Villa del Rosario	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3213270461	110	86	\$1,000,000	\$86,000,000
4	Villa del Rosario	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	6075888002	120	96	\$700,000	\$67,200,000
Del inmueble						165.67	92.01		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,800,000	\$387,302	1.0	1.0	1.00	\$387,302
2	\$43,900,000	\$378,448	1.0	1.0	1.00	\$378,448
3	\$42,250,000	\$384,091	1.0	1.0	1.00	\$384,091
4	\$46,800,000	\$390,000	1.0	1.0	1.00	\$390,000
					PROMEDIO	\$384,960.19
					DESV. STANDAR	\$4,967.98
					COEF. VARIACION	1.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$384,960.00	AREA	165.67	TOTAL	\$63,776,323.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	92.01	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$63,776,323.20					

Observaciones:

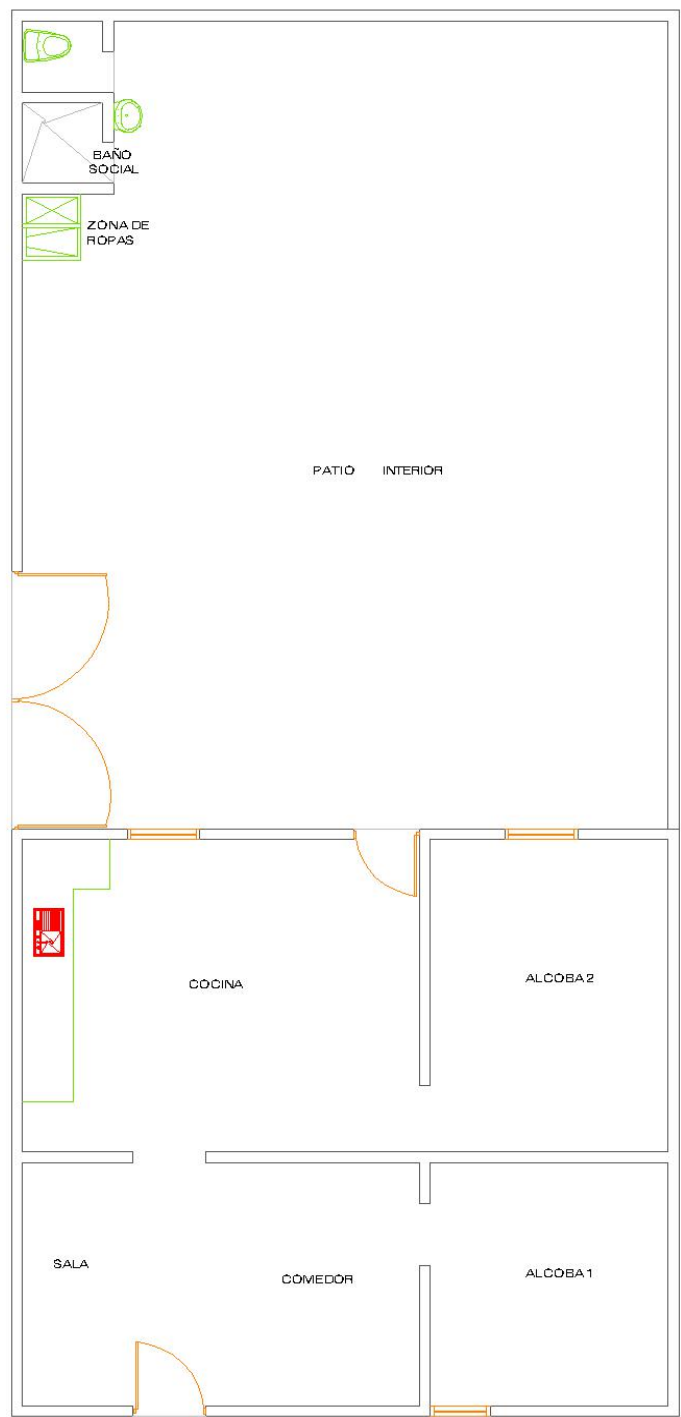
Enlaces:

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11047447>

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	92.01
Area construida vendible	92.01
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$148,367,045
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	37
Edad en % de vida útil	37 %
Fito y corvin %	38.86 %
Valor reposición depreciado	\$887,300
Valor adoptado depreciado	\$887,300
Valor total	\$81,640,473

Plano



PLANTA PRIMER PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



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.

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.

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-1090380118



PIN de Validación: b1c10a32



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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c10a92



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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en el área de PLANEACIÓN Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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.

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

b1c10a92

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

Firma: _____

Página 2 de 3



PIN de Validación: b1c10a32



Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA AVALUO: LRCAJA-1090380118 M.I.: 260-373810