



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 02/10/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 12 # 13-03 INTERIOR B46 MANZ. 5 LOTE B46 CONJUNTO RESIDENCIAL EL POBLADO | | |
| Barrio | El Poblado | | |
| Ciudad | Pamplona | | |
| Departamento | Norte de Santander | | |
| Propietario | Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS | | |

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: DIEGO FERNANDO CARVAJAL ARCINIEGAS

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 **Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS** ubicado en la CALLE 12 # 13-03 INTERIOR B46 MANZ. 5 LOTE B46 CONJUNTO RESIDENCIAL EL POBLADO El Poblado, de la ciudad de Pamplona.

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 \$308,006,378.40 pesos m/cte (Trescientos ocho millones seis mil trescientos setenta y ocho).

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 Privada | Piso 1 | 92 | M2 | \$1,264,394.00 | 37.77% | \$116,324,248.00 |
| Area Privada | Piso 2 | 75.80 | M2 | \$1,264,394.00 | 31.12% | \$95,841,065.20 |
| Area Privada | Piso 3 | 75.80 | M2 | \$1,264,394.00 | 31.12% | \$95,841,065.20 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$308,006,378 |
| Valor en letras Trescientos ocho millones seis mil trescientos setenta y ocho 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 | 308,006,378.00 |
| Proporcional | 0 | 308,006,378 | Valor asegurable | 308,006,378 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-1098710115 | 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 | DIEGO FERNANDO CARVAJAL ARCINIEGAS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1098710115 | Teléfono | 3104827402 |
| Email | diego_carvajal3@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 9009117857 / 910136795 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 12 # 13-03 INTERIOR B46 MANZ. 5 LOTE B46 CONJUNTO RESIDENCIAL EL POBLADO | | | | |
| Conjunto | Conjunto Residencial El Poblado | | | | |
| Ciudad | Pamplona | Departamento | Norte de Santander | Estrato | -1 |
| Sector | Urbano | Barrio | El Poblado | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto del presente avalúo es la casa B46 de la Manzana 5 del Conjunto Residencial El Poblado, ubicado en la Calle 12 # 13 - 03 del municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander). (Según Catastro: K 3 11 214 ANTIGUA SEDE NORGAS). | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|---|-------------------|---------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|--------|--------------|----|--|--------------------|----|--|------------------|----|--|-----------------|-----|-------|------|----|-------|-----------------------|-------|-----------|-------------------------|-----|-------|---------------------|----|--------|-------------------|----|--|-----------------|-----|-------|-----------------------|----|--------|--------------------|----|--|
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>243.60</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><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>29400</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>895383000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>243.60</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>243.60</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 243.60 | AREA PRIVADA | M2 | | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | AREA LIBRE COMUN | M2 | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 29400 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 895383000 | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 243.60 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 243.60 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 243.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 29400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 895383000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 243.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 243.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 remodelaciones 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Las contenidas en el Acuerdo No. 0028 de diciembre 10 de 2015 por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona por el cual se adopta y aprueba una modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona. Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|---|-------------|--------------------|-----------------------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 1309 | EscrituraDePropiedad | 28/12/2023 | 2a. | Pamplona |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 272-62553 | | 0.98 % | 01-02-0085-0031-00 | Casa 0 (Mayor Extensión) |
| Observación | El predio cuenta con servidumbre de Transito Pasiva (Anotación Nro. 001) del certificado de tradición y libertad suministrado. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad. | | | |

| | |
|-------------|---|
| Observación | En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa. |
|-------------|---|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTO 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 | -1 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |

| | | | | | |
|-------------------|---|---------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 400-500 | 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 | 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 Residencial es la Calle 12 y se encuentra en buen estado de conservación. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1309 | Fecha escritura | 28/12/2023 | | |
| Notaria escritura | 2a. | Ciudad escritura | Pamplona | | |
| Valor administración | S/I | Total unidades | 68 | Terraza comunal | Si |
| Ubicación | Casa Esquinera | # Pisos edificio | 3 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | | Tanque | No | Cancha | No |

| | | | | | |
|--------------------|--|------------------|----|-----------------|----|
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |
| 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 | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | |
| #Sotanos | | | | | |
| Observación | Escritura: 1309, Fecha escritura: 28/12/2023, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Pamplona, Administración: S/I, Total unidades: 68, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si | | | | |

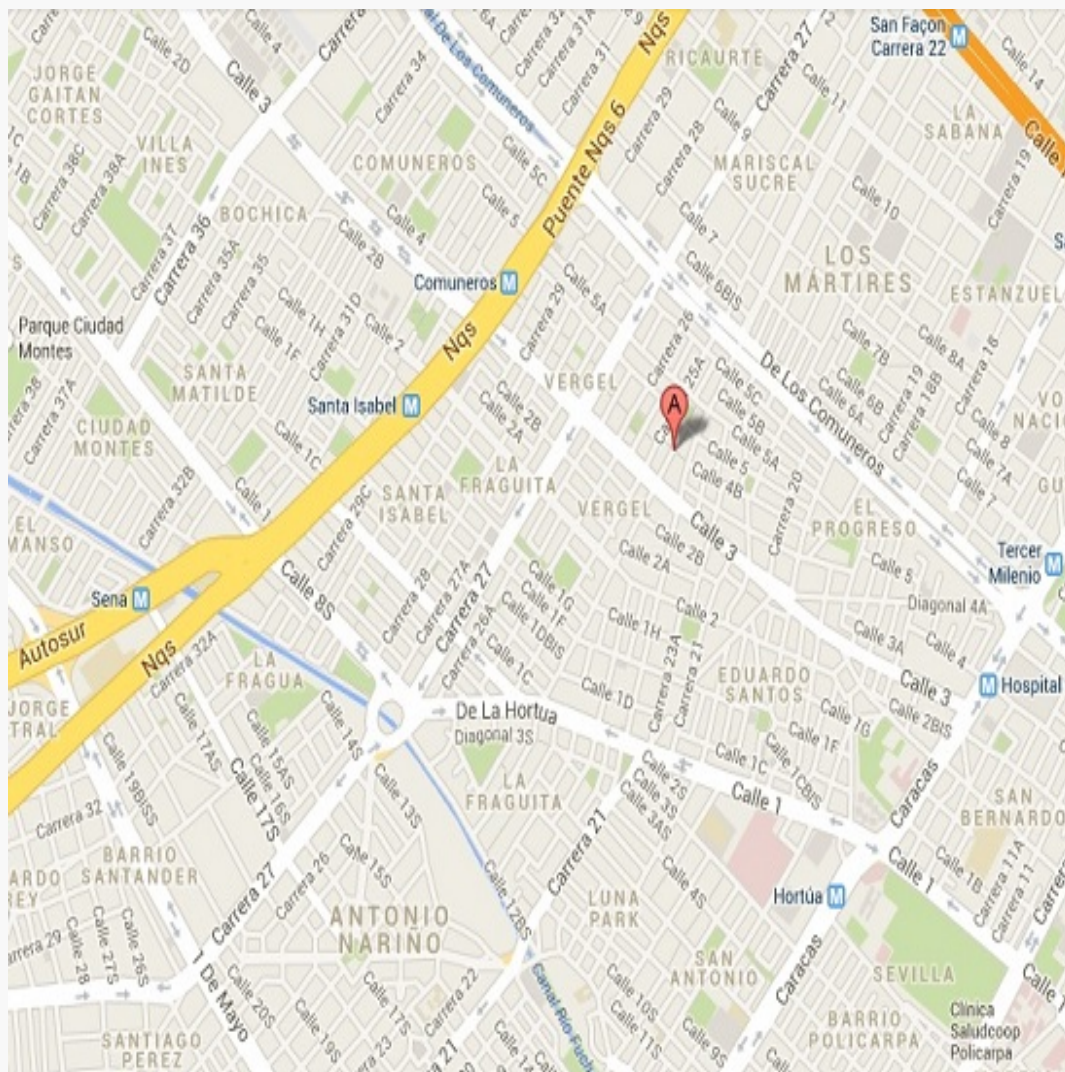
| | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | otro | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | Si |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2024 | Edad Inmueble | 0 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | | | |
| Licencia construcción | Resolución No. SMP 050 del 16/05/2024 Secretaria de Planeación Municipal de Pamplona | | | | |
| Observación | | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 5 |
| Closet | 4 | Baños privados | 3 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 1 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 3 | Jardin | 0 | Zona verde | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 4, Baño privado: 3, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | 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. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños y Cocina | | | | | | | |

Dirección: CALLE 12 # 13-03 INTERIOR B46 MANZ. 5 LOTE B46 CONJUNTO RESIDENCIAL EL POBLADO | El Poblado | Pamplona | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.367108

GEOGRAFICAS : 7° 22' 1.5882''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.649850

GEOGRAFICAS : 72° 38' 59.46''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Pamplona | 2 | \$220,000,000 | 0.95 | \$209,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$1,259,036.14 | 3183305733 |
| 2 | Pamplona | 2 | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$1,266,666.67 | 3156143247 |
| 3 | Pamplona | 3 | \$360,000,000 | 0.95 | \$342,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$1,357,142.86 | 6075680668 |
| 4 | Pamplona | 2 | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$1,174,731.18 | 3118015181 |
| Del inmueble | | 3 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

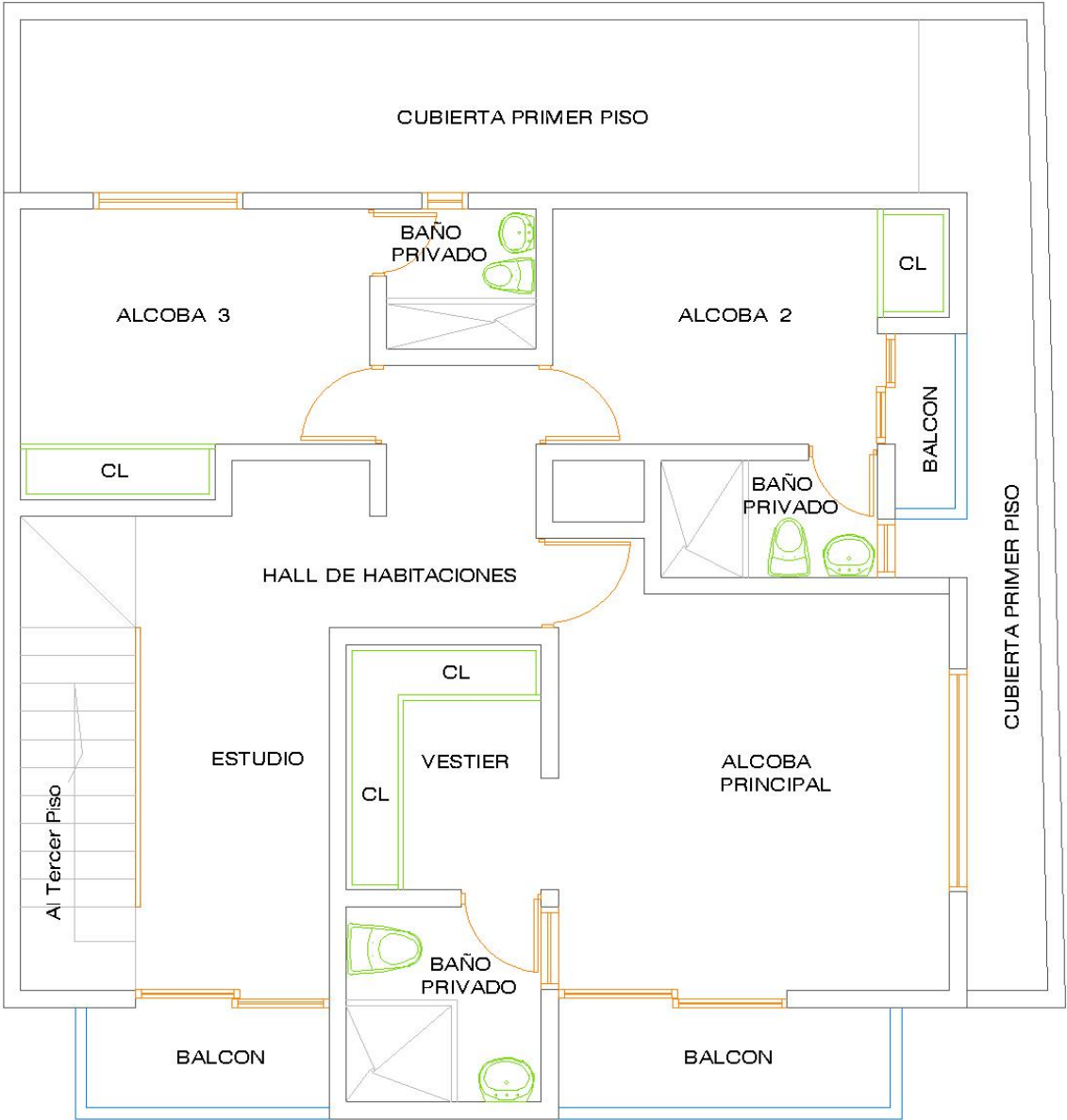
| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 8 | | 166 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,259,036.14 |
| 2 | 12 | | 210 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,266,666.67 |
| 3 | 2 | | 252 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,357,142.86 |
| 4 | 6 | | 186 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,174,731.18 |
| | 0 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$1,264,394.21 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$74,555.67 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.90% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$1,338,949.88 | TOTAL | \$326,168,191.50 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,189,838.54 | TOTAL | \$289,844,668.83 |
| VALOR TOTAL | \$308,006,378.40 | | | |

Observaciones:

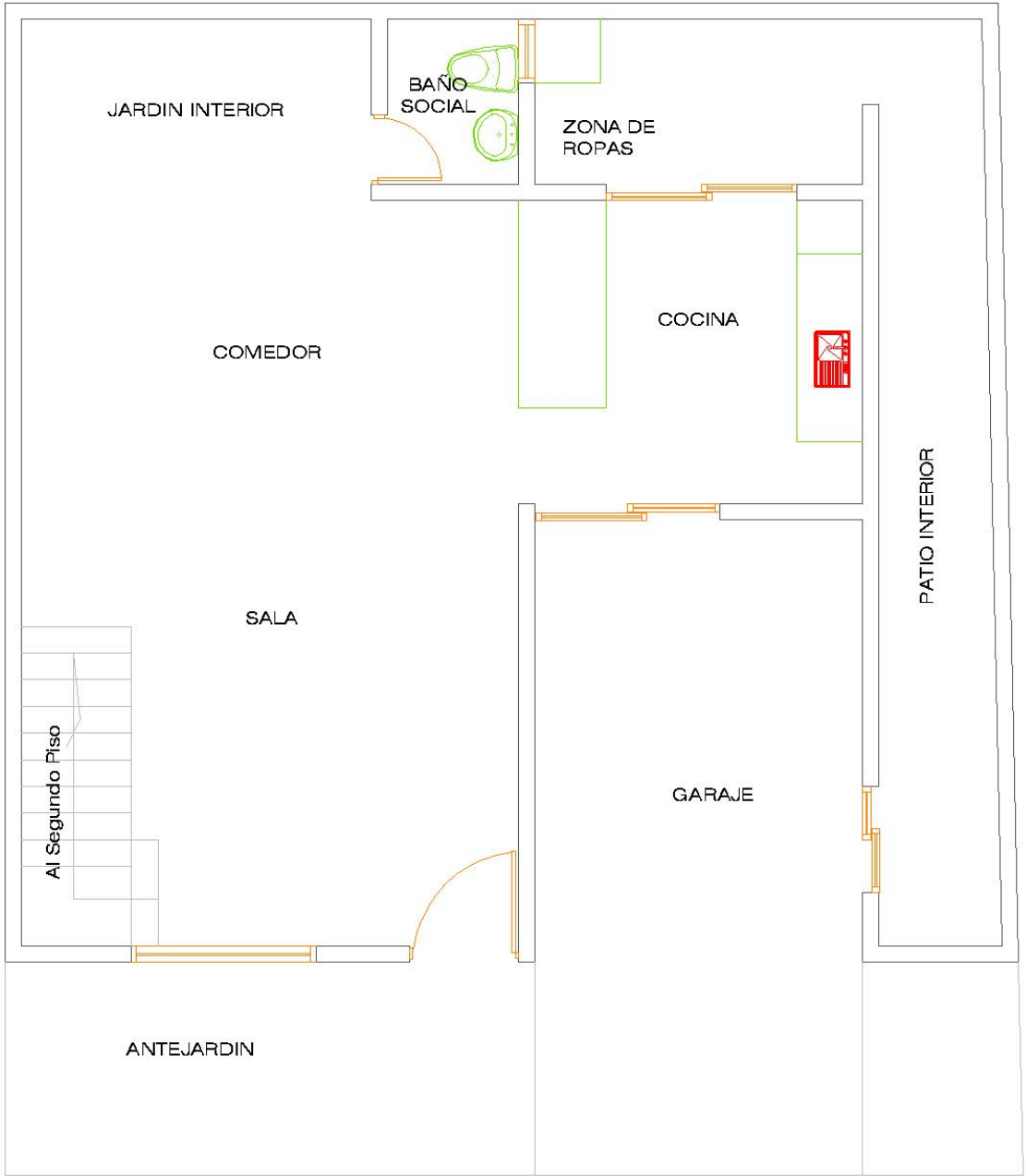
Enlaces:

Plano



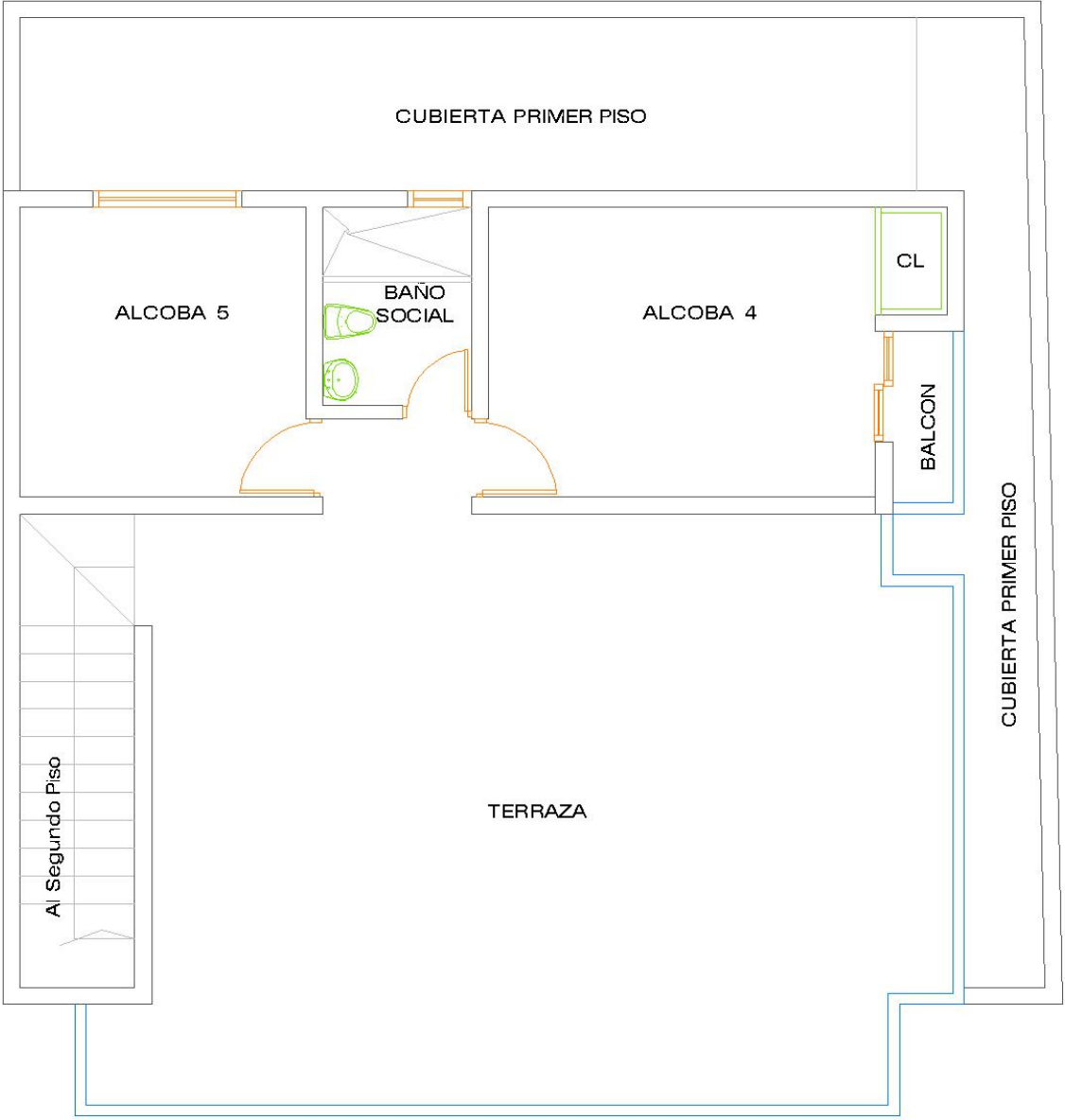
PLANTA SEGUNDO PISO

Plano



PLANTA PRIMER PISO

Plano



PLANTA TERCER PISO

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Balcon habitación 4



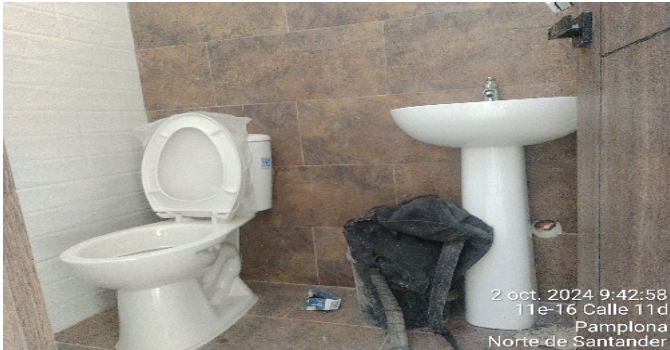
Closet 3



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Jardin Interior



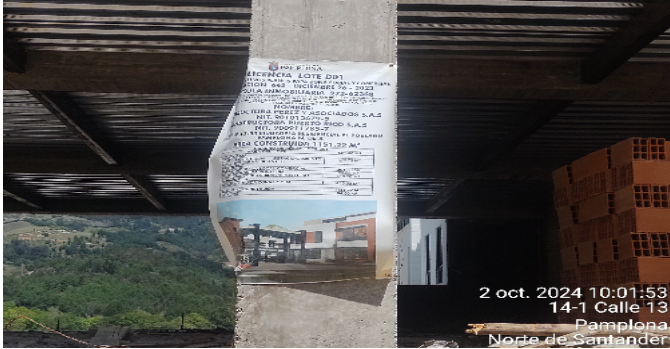
Terraza Comunal



Garaje visitantes



Licencia de Construcción Conjunto



Entrada al conjunto



Balcón Estudio



Locales comerciales



Porteria



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-1098710115



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 ADMINISTRACIÓN 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-1098710115 M.I.: 272-62553