



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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 \$374,859,383.20 pesos m/cte (Trescientos setenta y cuatro millones ochocientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y tres).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	101.80	M2	\$226,918.00	6.16%	\$23,100,252.40
Área construida	piso 1	92	M2	\$1,444,003.00	35.44%	\$132,848,276.00
Área construida	Piso 2	75.80	M2	\$1,444,003.00	29.20%	\$109,455,427.40
Área construida	Piso 3	75.80	M2	\$1,444,003.00	29.20%	\$109,455,427.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$374,859,383</b>

Valor en letras

Trescientos setenta y cuatro millones ochocientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



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

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	1,264,394	Valor del avalúo en UVR	374,859,383.00
Proporcional	0	374,859,383	Valor asegurable	374,859,383
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: debe aportar certificado de nomenclatura porque la nomenclatura del certificado de tradición es diferente a la nomenclatura instalada en la valla de entrada, y de acuerdo al resultado de este instalar la placa de nomenclatura física. NOTA 2. Debe completar instalación de agua en la cocina, llaves, y debe instalar puerta de entrada, terminar los acabados. Cuando tenga listo nos avisa para segunda visita, la cual tiene costo, al cel: 3002283135.			
<b>Observación</b>	<b>General:</b> 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).

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al Conjunto Residencial es la Calle 12 y se encuentra en buen estado de conservación.

**Propiedad horizontal:** 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

**Dependencia:** 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

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

<b>Código</b>	LRCAJA-10987 10115	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	DIEGO FERNANDO CARVAJAL ARCINIEGAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098710115	<b>Teléfono</b>	3104827402
<b>Email</b>	diego_carvajal3@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9009117857 / 910136795	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 12 # 13-03 INTERIOR B46 MANZ. 5 LOTE B46 CONJUNTO RESIDENCIAL EL POBLADO				
<b>Conjunto</b>	Conjunto Residencial El Poblado				
<b>Ciudad</b>	Pamplona	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	-1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	El Poblado	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	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).				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	101.80	AREA TERRENO	M2	9.400
AREA CONSTRUIDA	M2	243.60	CONSTRUCCION	M2	363
AREA PRIVADA	M2		AVALUO	PESOS	895383000
AREA LIBRE PRIVADA	M2		CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	101.80	AREA TERRENO	M2	101.80
AREA CONSTRUIDA	M2	243.60	AREA VALORADA	M2	243.60

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1309 del 28-12-2023 NOTARIA SEGUNDA de PAMPLONA.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO N° 0034 (DICIEMBRE DE 2015)</p>

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1309	EscrituraPH	28/12/2023	2a.	Pamplona

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
272-62553	02/10/2024	0.97 %	01-02-0085-0031-00	Casa 0 (Mayor Extensión)

**Observación**

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Observación**

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

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO 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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	-1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1309		<b>Fecha escritura</b>	28/12/2023	
<b>Notaría escritura</b>	2a.		<b>Ciudad escritura</b>	Pamplona	
<b>Valor administración</b>	S/I	<b>Total unidades</b>	68	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Casa Esquinera	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>		<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	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				

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

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

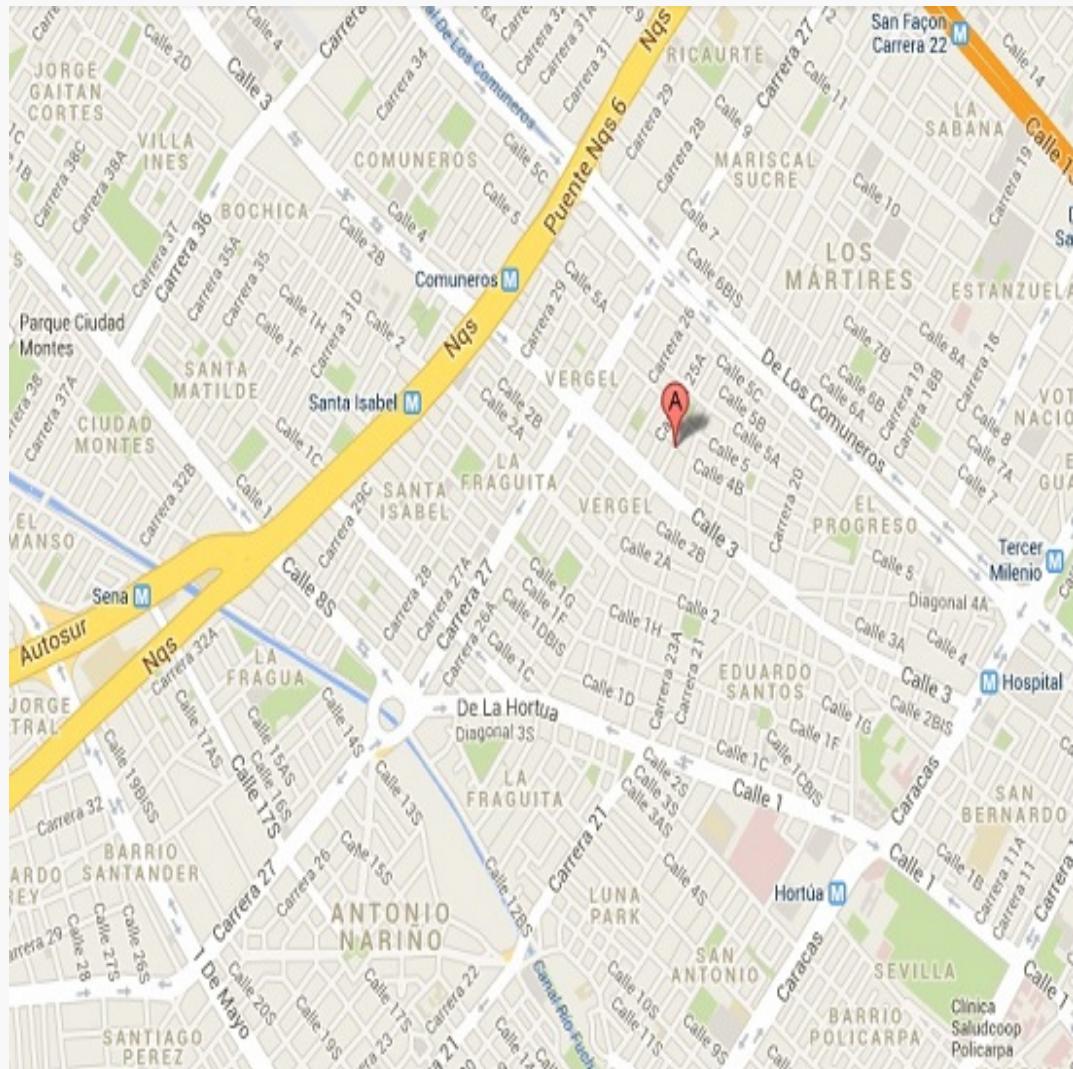
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	5
<b>Closet</b>	4	<b>Baños privados</b>	3	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	3	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0

<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	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 ropa: 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.

<b>Observación</b>	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 :  $7^{\circ} 22' 1.5882''$

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -72.649850  
GEOGRAFICAS :  $72^{\circ} 38' 59.46''$

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Pamplona	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3503478584	98	132	\$1,200,000	\$158,400,000
2	Pamplona	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	6075681416	105	154	\$1,200,000	\$184,800,000
3	Pamplona	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3118015181	173	173	\$800,000	\$138,400,000
4	Pamplona	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3105742923	120	120	\$900,000	\$108,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>101.80</b>	<b>243.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,100,000	\$225,510	1.0	1.0	1.00	\$225,510
2	\$24,200,000	\$230,476	1.0	1.0	1.00	\$230,476
3	\$42,100,000	\$243,353	1.0	1.0	1.00	\$243,353
4	\$25,000,000	\$208,333	1.0	1.0	1.00	\$208,333
					PROMEDIO	\$226,918.08
					DESV. STANDAR	\$14,492.86
					COEF. VARIACION	6.39%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$226,918.00	AREA	101.80	TOTAL	\$23,100,252.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	243.60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$23,100,252.40				

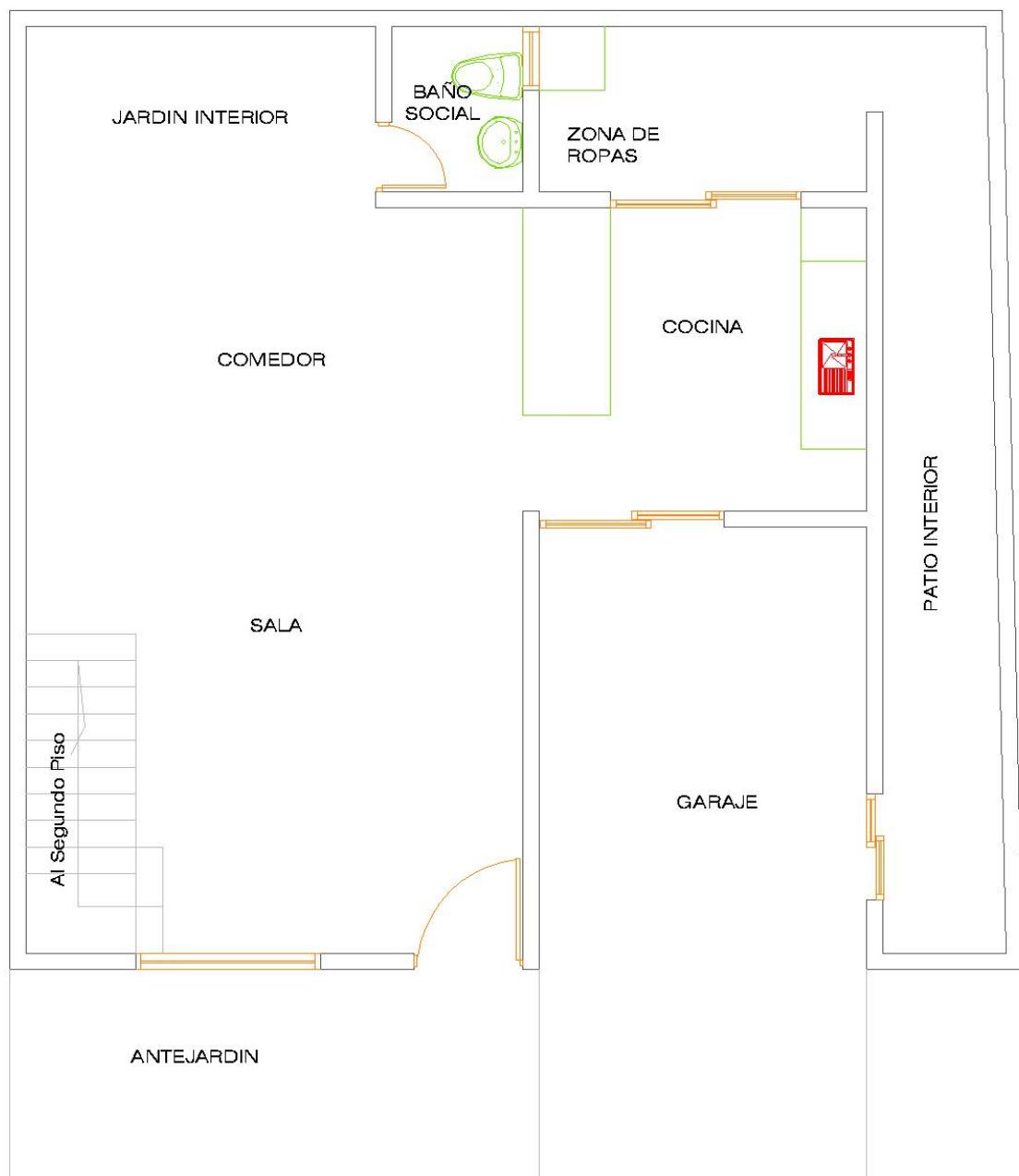
Observaciones:

Enlaces:

**Depreciación Fitto y Corvini**

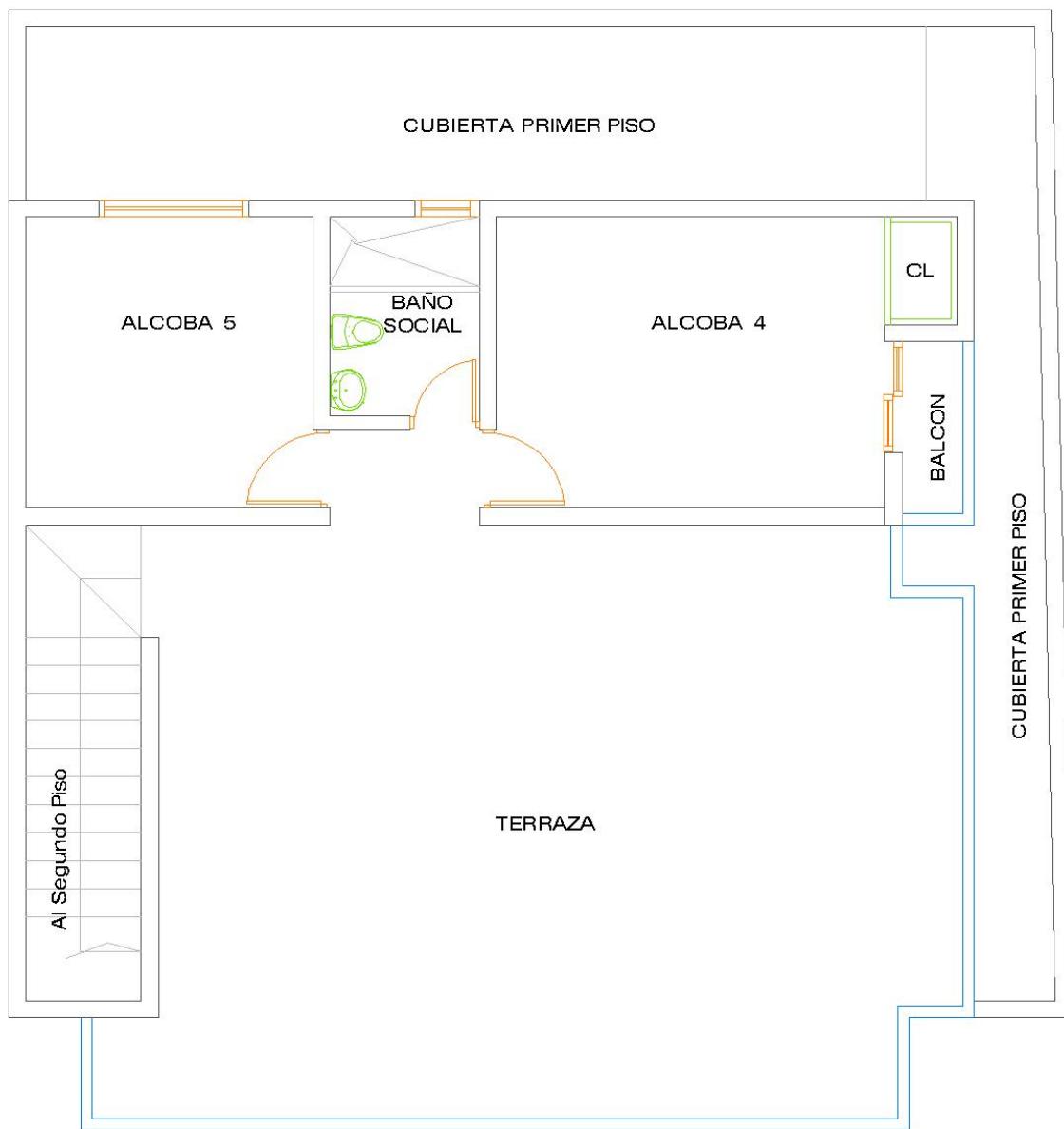
Área construida total	243.60
Área construida vendible	243.60
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$392,807,436
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
Vetus Tez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,444,003
Valor adoptado depreciado	\$1,444,003
<b>Valor total</b>	<b>\$351,759,131</b>

Plano



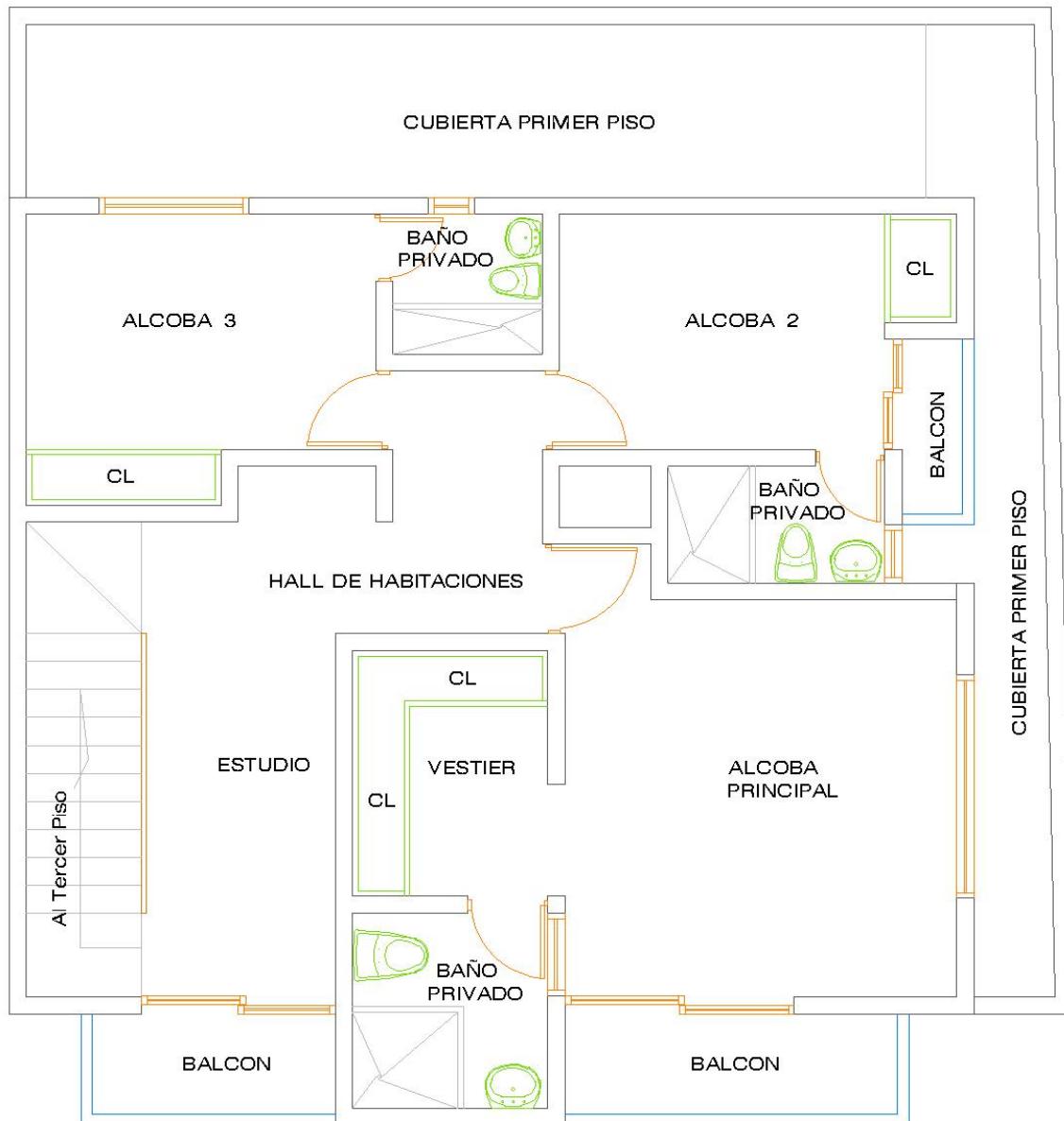
## PLANTA PRIMER PISO

Plano



## PLANTA TERCER PISO

Plano



## PLANTA SEGUNDO PISO

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



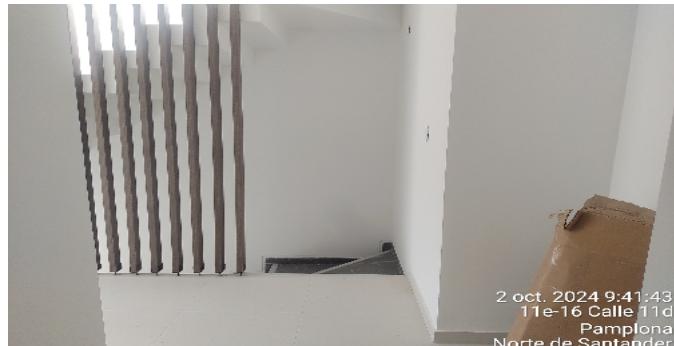
Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



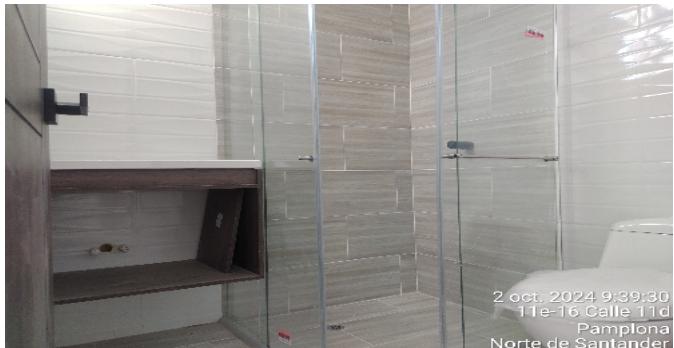
Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



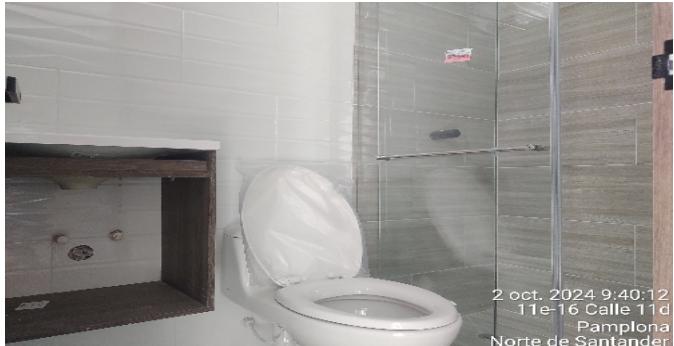
Baño Privado Hab 2



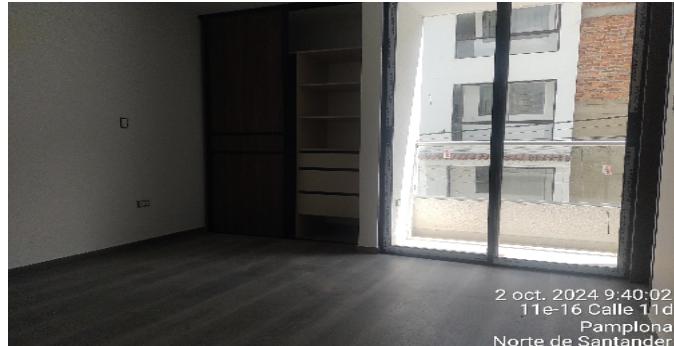
Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Balcon habitación 4



2 oct. 2024 9:36:33  
8-49 Calle 9  
Pamplona  
Norte de Santander

Closest 3



2 oct. 2024 9:41:23  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Habitación 5



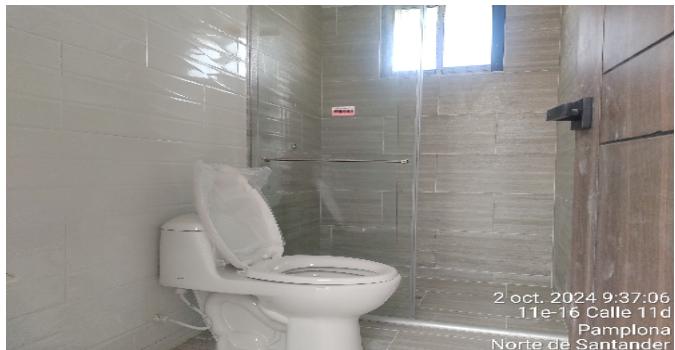
2 oct. 2024 9:36:57  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Baño Social 1



2 oct. 2024 9:42:58  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Baño Social 2



2 oct. 2024 9:37:06  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Patio Interior



2 oct. 2024 9:43:28  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Terraza Inmueble



2 oct. 2024 9:37:31  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Terraza Inmueble



2 oct. 2024 9:37:22  
11e-16 Calle 11d  
Pamplona  
Norte de Santander

Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Terraza Comunal



Jardin Interior



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098710115**



PIN de Validación: b1c10e92



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra ~~Activivo 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c10a92



<https://www.raa.org.co>



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anana.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**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

**Titulos Académicos, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - CLIMA MERICIA 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 dia 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: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: b1c10e92



Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1098710115 M.I.: 272-62553*



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

Certificado generado con el Pin No: 2410026116101640136

**Nro Matrícula: 272-62553**

Pagina 1 TURNO: 2024-18427

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:23:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 272 - PAMPLONA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: PAMPLONA VEREDA: PAMPLONA

FECHA APERTURA: 29-12-2023 RADICACIÓN: 2023-4474 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE B46 JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA, CON AREA DE 101.80 M<sup>2</sup> COEFICIENTE 0.97% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1309 DE FECHA 28-12-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACIONES**

PRIMERO: REGISTRO DE 19-12-2023 ESCRITURA 1258 DEL 18-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA CONSTITUCION DE URBANIZACION A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S. , CONSTRUCTORA PEREZ Y ASOCIADOS S.A.S.272-62368 COMPLEMENTACION PRIMERO: REGISTRO DE 30-09-2021 ESCRITURA 1479 DEL 28-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. COMPROVVENTA, DE: CHAVEZ CRISTANCHO GUILLERMO, A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S. , CONSTRUCTORA PEREZ Y ASOCIADOS S.A.S. SEGUNDO: REGISTRO DE 15-09-2021 ESCRITURA 1362 DEL 02-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. COMPROVVENTA. DE: ECOLOGICAS GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - ECOLOGICAS S.A.S. , A: CHAVEZ CRISTANCHO GUILLERMO. TERCERO: REGISTRO DE 15-09-2021 ESCRITURA 1362 DEL 02-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: ECOLOGICAS GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. -ECOLOGICAS S.A.S. CUARTO: REGISTRO DE 15-08-2019 ESCRITURA 2575 DEL 18-07-2019 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D. C. ESCISION DE: INVERSIONES SAN JOSE DE CUCUTA S.A. , A: ECOLOGICAS GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. -ECOLOGICAS S.A.S. .QUINTO: REGISTRO DE 06-12-2007 ESCRITURA 3841 DEL 29-11-2007 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA FUSION, POR VALOR DE \$ 480,811,000.00 DE: INVERSORA CARIBEVA DE GAS S.A. "CARIBEGAS" , A: INVERSIONES SAN JOSE DE CUCUTA S.A. SEXTO: REGISTRO DE 20-04-2006 ESCRITURA 3025 DEL 08-08-1997 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000,000.00 DE: NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. "NORGAS" , A: INVERSORA CARIBEVA DE GAS S.A. "CARIBEGAS" SEPTIMO: REGISTRO DE 10-06-1981 ESCRITURA 1471 DEL 08-05-1981 NOTARIA 3 DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000.00 DE: LA SOCIEDAD NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. NORGAS , A: URBINA AMOROCHO JOSE DEL CARMEN. OCTAVO: REGISTRO DE 26-09-1978 ESCRITURA 2203 DEL 13-09-1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 4,165,000.00 DE: LA COMUNIDAD BENEDICTINA , A: LA SOCIEDAD NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. NORGAS.272-946

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE ASISTENCIA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAMPLONA C.R.

## DIRECCION DEL INM

Tipo Predio: URBANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## MATRÍCULA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAMPLONA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410026116101640136**

**Nro Matrícula: 272-62553**

Página 3 TURNO: 2024-18427

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:23:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-18427      FECHA: 02-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAMPLONA GNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAMPLONA GNP

GLORIA SUAREZ CHINCHILLA  
REGISTRADORA SECCIONAL

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